Die

Münchener Bauordnung

vom 29. Juli 1895.

Mit Erläuterungen und einem Anhange

herausgegeben von

Dr. Ferdinand Englert,
Regierungsassessor im k. Staatsministerium des Innern.

München 1895.
J. Lindauer'sche Buchhandlung.
(Schöpping.)

Münchener Bauordnung v. 5. 1879
Ortspolizeil. Vorschrift v. 10. Juni 1880

Münchener Bauordnung.

Die Münchener Bauordnung

vom 29. Juli 1895.

Mit Erläuterungen und einem Anhange

herausgegeben von

Dr. Ferdinand Englert,
Regierungsassessor im k. Staatsministerium des Innern.

München 1895.
J. Lindauer'sche Buchhandlung.
(Schöpping.)

Da ich die Aufgabe hatte, diesen Kommentar der neuen Münchener Bauordnung noch vor dem Inkrafttreten der letzteren zu vollenden, so war mir zur Bearbeitung einschließlich der Drucklegung nur ein Monat Zeit gegeben.

Wenn ich gleichwohl das Werkchen beruhigt der Oeffentlichkeit übergeben darf, so habe ich dies der Güte des an der neuesten Revision der Münchener Bauordnung in hervorragendem Maße betheiligten I. rechtskundigen Bürgermeisters der k. Haupt- und Residenzstadt München, Herrn Wilhelm Borscht, und des in den technischen Fragen des Münchener Bauwesens viel erfahrenen Kreisbauassessors der k. Regierung von Oberbayern, Herrn Eduard Reuter, zu verdanken. Beide Herren hatten nemlich trotz vielseitiger anderweitiger Inanspruchnahme die große Gewogenheit, die Druckbogen vor der Korrektur einer Durchsicht zu unterziehen.

Indem ich diesen beiden Gönnern meiner Arbeit das vorliegende Werkchen widme, bringe ich meinen verbindlichsten Dank für ihr freundliches Bemühen zum Ausdruck.

München, am 29. August 1895.

Dr. Englert.

Inhaltsverzeichniß.

Anhang.

Einleitung.

Das Baupolizeirecht der Haupt- und Residenzstadt München entbehrte noch am Anfange der sechziger Jahre einer umfassenden Regelung. Es beruhte auf der Münchener Bau- und Kundschaftsordnung vom Jahre 1489 (Döllinger's Verordnungen-Sammlung Bd. 16 S. 1131), auf der allgemeinen Feuerordnung vom 30. März 1791 (ebenda Bd. 13 S. 996), auf der Entschließung des General-Landes-Commissariats, die neue Bauordnung für die Städte, Märkte und Dörfer betr., vom 28. Januar 1805 (ebenda Bd. 16 S. 1109), auf der Instruktion für die Baukommission der Residenzstadt München vom 9. März 1805 (ebenda Bd. 16 S. 1144) und auf einer Reihe sonstiger älterer Verordnungen, auf statutarischen Vorschriften und zum größten Theile auf Bestimmungen, welche aus Veranlassung einzelner Bauunternehmungen durch landesherrliche Reskripte, Ministerial- und Regierungs-Entschließungen gegeben worden waren. Eine systematische Zusammenfassung bot die „Darstellung der Baupolizeivorschriften für Hochbauten in der k. Haupt- und Residenzstadt München von Kaspar von Steinsdorf, II. Bürgermeister und Vorstand der Baukommission daselbst (München 1845)“ — eine verdienstvolle Privatarbeit, welche gewissermaßen als Vorläuferin der neueren Münchener Bauordnungen zu betrachten ist.

Den Grundstein zu letzteren legte Art. 180 des Polizeistrafgesetzbuchs vom 10. November 1861. Hienach

waren nur mehr Verordnungen und ortspolizeiliche Vorschriften über Baufestigkeit und Feuersicherheit, in Städten I. Klasse auch im Interesse der Verschönerung, dann besondere Anordnungen bei Plangenehmigung auf Grund geltender Verordnungen oder ortspolizeilicher Vorschriften in Bausachen maßgebend; nach Verordnung hatte sich auch zu bemessen, zu welchen Neubauten oder Baureparaturen eine polizeiliche Genehmigung erforderlich sei. Auf Grund dieser gesetzlichen Ermächtigung erging unterm 2. Oktober 1863 die „Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München“ (Regierungsblatt S. 1697), welche durch die Königliche Verordnung vom 23. Januar 1872 (Regierungsblatt S. 393) eine sich lediglich auf die Maßbestimmungen beschränkende Revision — mit Rücksicht auf die Einführung der norddeutschen Maß- und Gewichtsordnung in Bayern — erfuhr.

Inzwischen hatte durch Einführung des Strafgesetzbuchs für das Deutsche Reich (insbesondere § 367 Ziff. 15), dann durch Erlassung des Polizeistrafgesetzbuchs für Bayern vom 26. Dezember 1871 (namentlich Art. 101 desselben) die gesetzliche Grundlage der Münchener Bauordnung eine erhebliche Umgestaltung erfahren; die wesentlichste Aenderung bestand darin, daß baupolizeiliche Vorschriften nach dem letztangeführten Artikel fortan auch zum Zwecke der Gesundheit in Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften erlassen werden durften. Nachdem kraft der hiemit gegebenen Zuständigkeit unterm 16. Mai 1876 die Königliche Verordnung betr. die Aufführung von Gebäuden im offenen Bausysteme (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 347) erlassen worden war, erging am 3. April 1879 eine Königliche Verordnung, die Bauordnung der Haupt- und Residenzstadt München betr. (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 447), welche abgesehen von der formellen Anordnung des Stoffes die frühere Bauordnung nur insoweit veränderte, als dies durch die neue Gesetzgebung oder die gemachten Erfahrungen geboten war, bezüglich der gesundheitspolizeilichen Vorschriften grundsätzlich auf das leicht Durchführbare sich beschränkend.

Die lebhafte Bauthätigkeit in den Jahren 1886—1890 rief das Bedürfniß nach einer wiederholten Reform der Münchener Bauordnung hervor. Auch diese neueste Entwicklung wurde durch eine Aenderung der einschlägigen Gesetzgebung eingeleitet. Durch Art. 8 der Novelle zum Brandversicherungsgesetze ꝛc. vom 5. Mai 1890 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 223) erfuhr nemlich Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches eine wichtige Aenderung in dem Sinne, daß außer der eigenmächtigen und planwidrigen Bauführung (§ 367 Ziff. 15 des Reichsstrafgesetzbuchs) jede Uebertretung baupolizeilicher Vorschriften unter Strafe gestellt ist. Auf Grund dieser veränderten Gesetzgebung wurde bereits am 31. Juli 1890 eine neue Bauordnung für die Landestheile diesseits des Rheins (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 531) erlassen. Die Revision der Münchener Bauordnung jedoch nahm in Folge der Schwierigkeit des Gegenstands und vielfacher Meinungsverschiedenheiten noch 5 Jahre in Anspruch. Inzwischen erwies sich eine Regelung der Kostenfrage bei Herstellung von Straßen in neuen Bauanlagen als so dringend nothwendig, daß eine Königliche Verordnung vom 7. September 1894, die Abänderung des § 88 der Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 3. April 1879 betr. (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 545), die betreffenden Bestimmungen noch vor Abschluß der Reformarbeiten einer gesonderten Revision unterzog. Endlich kam im Frühjahr 1895 der aus dem Schoße der einschlägigen städtischen Behörden hervorgegangene Entwurf dem Staatsministerium des Innern in Vorlage. Nachdem die Oberste Baubehörde, die Brandversicherungskammer und der Obermedizinalausschuß sich gutachtlich geäußert hatten, wurde der Entwurf im Staatsministerium des Innern unter Zuziehung von Vertretern sämmtlicher betheiligter Stellen und Behörden berathen. Das Ergebniß der Berathungen erhielt unter'm 29. Juli 1895 die Allerhöchste Sanktion (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 333).

Die vorliegende neue Münchener Bauordnung schließt sich im Wesentlichen an ihre Vorgängerin an, enthält

aber auch manche Neuerungen, wie sie die in der neueren Zeit großartig fortschreitende bauliche Entwicklung der Haupt- und Residenzstadt, sowie die Rücksicht auf Gesundheit, Feuersicherheit und Ästhetik erforderten. Von wichtigeren Aenderungen seien hier die Einführung von Vorgartenlinien, die Verschärfung der Baulinienwirkung, die Annahme des Reichsziegelmaßes, die Neuregelung der Gebäudehöhe, die Zulassung von Souterrainwohnungen und die Beschränkung der Rückgebäude erwähnt; im Uebrigen werden die erheblicheren Neuerungen bei dem nachstehenden Abdrucke der Verordnung in den beigefügten Anmerkungen hervorgehoben, wogegen eine vollständige Darlegung aller Neuerungen als weder durch das praktische Bedürfniß geboten, noch für die Brauchlichkeit gegenwärtiger Ausgabe förderlich unterlassen wird.

Als Auslegungsbehelfe kommen für die vorliegende Münchener Bauordnung in Betracht:

1) die Münchener Bauordnung vom 3. April 1879; vgl. die Zusammenstellung v. C. Rasp „Münchener Bauvorschriften“, München 1880;

2) die (allgemeine) Bauordnung vom 31. Juli 1890; vgl. die v. Herrmann'sche Ausgabe, 4. Aufl., München 1894;

3) das Referat des I. rechtskundigen Bürgermeisters Borscht vom 15. Oktober 1891: „Antrag auf Abänderung der bisherigen Münchener Bauordnung“ (gedruckt bei G. Franz, München);

4) das Correferat des städtischen Bauraths Voit vom 10. Februar 1892: „Gegenantrag auf Abänderung der bisherigen Münchener Bauordnung“ (gedruckt ebendaselbst);

5) der „Entwurf einer neuen Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München, festgestellt durch die von beiden Gemeindekollegien hiefür eingesetzte Kommission“, Beilage zu Nr. 100a der Münchener Gemeindezeitung vom Jahre 1894;

6) die Berathungen der Gemeindekollegien über diesen Entwurf, Münchener Gemeindezeitung Nr. 100a vom Jahre 1894 und Nr. 8 (Beilage 1) vom Jahre 1895.

Die gegenwärtige Ausgabe der Münchener Bauordnung bezweckt, das Verständniß der letzteren dadurch zu erleichtern, daß den einzelnen Paragraphen — abgesehen von der Bezifferung der Absätze — am Rande kurze Inhaltsvermerke und am Fuße kurze Verweisungen und Anmerkungen zur Auslegung einzelner Worte und Sätze beigefügt werden. An dieser Stelle mögen nur zwei allgemeine Auslegungsregeln Platz finden, welche bei Anwendung der Münchener Bauordnung besonders häufig in Betracht kommen:

1) Die Vorschriften der Bauordnung legen sich theilweise unbedingt verbindliche Wirkung bei, theilweise machen sie ihre Geltung von dem Ermessen der Behörde (in erster Linie der Lokalbaukommission) abhängig. In Fällen der ersten Art ist die Ausdrucksweise z. B. „es muß“ „es ist zulässig“; in Fällen der zweiten Art: „es kann angeordnet werden“ „es kann zugelassen werden.“ In Fällen der letzteren Art ist in den dem nachfolgenden Abdrucke beigefügten Erläuterungen mitunter zur Ausschließung von Zweifeln bemerkt: „nach Ermessen der Behörde“; im Gegensatz hiezu findet sich in Fällen der ersten Art der Vermerk: „unabhängig vom Ermessen der Behörde.“

2) Eine Reihe von erhöhten Anforderungen bezieht sich auf Räume, welche „zum dauernden Aufenthalt von Menschen“ bestimmt sind. Als dauernder Aufenthalt ist nicht etwa blos ein ununterbrochener Aufenthalt, sondern jeder Aufenthalt über Tag oder über Nacht zu betrachten. Als Räume zum dauernden Aufenthalte von Menschen sind sonach Wohn- und Schlafräume, sowie Arbeitsräume, demnach auch Küchen und Werkstätten, anzusehen, wogegen Badezimmer, Bügelzimmer, Aborte — Vorplätze, Korridore, Gänge, Gallerien — Speisekammern, Garderoben, Holzlegen nur zu einem mehr oder minder vorübergehenden Aufenthalte von Menschen dienen. Es kommt also in jedem Falle auf die besondere Zweckbestimmung des Raumes an, und in dieser Beziehung ist die Baupolizeibehörde bei Würdigung von Baugesuchen zur Prüfung der Frage berechtigt, welche Räume nach Lage der Umstände, insbesondere nach

der ganzen Anlage des Baues als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume in Betracht kommen. Der Umstand allein, daß in einem Plane ein Gemach als für andere Zwecke bestimmt bezeichnet wird, enthebt die Baupolizeibehörde nicht des Rechtes und der Pflicht, die wahre Zweckbestimmung des Gemaches zu prüfen.

Dem nachstehenden Abdrucke der Münchener Bauordnung sind die einschlägigen Bestimmungen des Reichsstrafgesetzbuchs, des Polizeistrafgesetzbuchs und der Reichsgewerbeordnung als Anhang beigegeben; die sonstigen Münchener Bauvorschriften werden, in einem Ergänzungsbändchen zusammengestellt und erläutert, später zur Ausgabe gelangen.

Königlich Allerhöchste Verordnung,

die Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München betreffend.

Im Namen Seiner Majestät des Königs.

Luitpold,

von Gottes Gnaden Königlicher Prinz von Bayern, Regent.

Wir haben Uns bewogen gefunden, die Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 3. April 1879 (Gesetz- und Verordnungs-Blatt S. 447), dann die zu derselben erlassene Verordnung vom 7. September 1894 (Gesetz- und Verordnungs-Blatt S. 545) einer Revision unterziehen zu lassen und verordnen im Hinblicke auf *) § 367 Ziff. 15 und § 368 Ziff. 3 und 8 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich beziehungsweise auf Grund des Art. 2 Ziff. 11 und 14, des Art. 73 Abs. 1 und des Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. Dezember 1871 im Zusammenhalte mit den durch Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 (Gesetz- und Verordnungs-Blatt S. 225) getroffenen Aenderungen hinsichtlich der Bauführungen in der Haupt- und Residenzstadt München, was folgt:

---

*) Die nachstehend angeführten gesetzlichen Bestimmungen sind im Anhange I und II abgedruckt.

I.

Bau- und Vorgartenlinien*), Höhenlage, Pläne hierüber und Bauplätze.

§ 1.

Festsetzung von Bau- und Vorgartenlinien.

I. Die im Bezirke der Stadt München gelegenen Grundstücke dürfen vorbehaltlich der in Abs. III getroffenen Bestimmungen nur nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden [1]). Mit der Festsetzung von Baulinien kann die von Vorgartenlinien [2]) verbunden werden.

II. Wenn eine Baulinie noch nicht bestimmt ist, oder wenn von der bereits bestimmten abgewichen werden soll [3]), hat vor Allem die Festsetzung derselben zu erfolgen.

III.[4]) Von dieser Festsetzung kann [5]) nach Einvernahme der k. Polizeidirektion und des Stadtmagistrates Umgang genommen werden bei Aufführung von Gebäuden von vorübergehender Dauer [6]), vereinzelter [7]) Villen [8]), öffentlicher [9]) oder gemeinnütziger Anstalten, landwirthschaftlicher Gebäude, Gärtnereien, von Lagerplätzen, Fabriken und Anlagen im Sinne des § 16 der Reichsgewerbeordnung [10]), wenn für eine genügende Entwässerung, sowie für eine hinreichende [11]) Zufahrt gesorgt ist und die Festsetzung von Baulinien weder von den betheiligten Privaten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint. In diesen Fällen ist die Baugenehmigung an solche Bedingungen zu knüpfen, daß die spätere Durchführung von Baulinien sicher gestellt ist [12]).

1) Diese Wirkung der Baulinien ist in § 5 näher ausgeführt.
2) Ueber die Bedeutung der Vorgartenlinien vgl. §§ 5, 31 Abs. I, § 72 Abs. I.
3) D. h., wenn nach einem Bauplane mit Abweichung von der bestehenden Baulinie gebaut werden will oder wenn sich ein Projekt wegen Aenderung der bestehenden Baulinie in Instruktion befindet.

---

*) Die Bestimmungen bezüglich der Vorgartenlinien sind neu. Die bisherige Bauordnung kannte nur Baulinien; Vorgärten konnten bisher nur beim offenen (Pavillon-) Bausystem — vgl. § 9 — verlangt werden.

4) Absatz III, welcher die Errichtung gewisser Bauten außerhalb des genehmigten Baulinienplanes, auf einem vom eigentlichen Baugebiete entlegenen Platze ermöglicht, ist neu.
5) Nach Ermessen der Behörde.
6) Z. B. Bauhütten, provisorische Bauwerke zur raschen Ausführung gewerblicher Aufträge.
7) Gegensatz: Villengruppen.
8) = Landhäuser; daß dieselben in einem gewissen Stile gebaut seien, wird hier nicht erfordert.
9) = von einer öffentlichen Körperschaft (Staat, Gemeinden) unternommener.
10) S. Abdruck im Anhang III.
11) Insbesondere zu Feuerlöschzwecken.
12) Vergl. § 12 Abs. II[4]).

§ 2.

Bestimmung der Höhenlage.

Anläßlich der Festsetzung der Baulinie muß die Höhenlage (das Niveau) der Straße und, soferne ein Bedürfniß hiefür gegeben ist[1]), auch die Höhenlage der an der Straße gelegenen Bauplätze bestimmt werden.

1) D. h., wenn es sich darum handelt, unzuläßige Unterschiede zwischen der Höhenlage der Straße und jener der Hofräume zu verhüten; vgl. § 4 Abs. II.

§ 3.

Pläne über Bau- und Vorgartenlinien, sowie über die Höhenlage.

I. Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bezw. Vorgartenlinien und der Höhenlage sind der Lokalbaukommission in doppelter Fertigung Pläne vorzulegen, welche zu enthalten haben[1]):

1. eine geometrische Darstellung der betreffenden Grundstücke mit Angabe der bestehenden Plätze, Straßen und Wege, Brücken und Stege, der Brunnen, Bäche und Kanäle, der Besitzgrenzen, der vorhandenen Gebäude, deren Hausnummern, sowie der Namen der Besitzer, soweit dieß zur Beurtheilung des Baulinienplanes erforderlich ist, jedenfalls aber einschließlich der nächst angrenzenden Straßen[2]);

2. sowohl die genehmigten, als auch die neu oder zur Abänderung beantragten Bau- beziehungsweise Vorgartenlinien der freien Plätze und der Straßen mit Angabe der

Breite derselben, dann die etwa erforderlichen neuen Brücken, Stege, Ufermauern, Böschungen und Berichtigungen von Wasserläufen;

3. im unebenen Terrain die Höhenlage der bestehenden und der beantragten Straßen, Plätze und Brücken, bezogen auf den für München amtlich festgestellten Horizont (Höhenlage über dem Meere)[3]), nebst den zugehörigen Längen- und Querprofilen;

4. soweit das öffentliche Interesse es erfordert, eine die ordnungsgemäße Bebauung ermöglichende Abtheilung der Bauplätze[4]).

II. Zur Anfertigung dieser Pläne sind richtig gestellte 1000theilige Katasterblätter zu verwenden. Die Pläne über die Höhenlage sind im Maßstabe von 1 : 1000 für die Längen und von 1 : 100 für die Höhen anzufertigen. Jeder Baulinienplan muß einen Maßstab und die Angabe der Himmelsrichtung enthalten.

III. Auf den Plänen ist durch das Vermessungsamt der Stadt München zu bestätigen, daß sie von demselben geprüft und mit den thatsächlichen Verhältnissen übereinstimmend befunden worden sind[5]).

1) Ueber die sonstigen Erfordernisse, dann über Zuständigkeit und Verfahren vgl. §§ 76 ff.

2) Es müssen nur die für Beurtheilung des Baulinienplanes in Betracht kommenden Theile der an die betreffenden Grundstücke angrenzenden Straßen dargestellt werden.

3) Z. Zt. der deutsche Normalnullpunkt (Nullpunkt des Amsterdamer Pegels), wonach z. B. der Nullpunkt des Bogenhauser Pegels mit 503,314 m N. N. notirt wird.

4) Zu einer ordnungsgemäßen Bebauung ist bei hauptstädtischen Verhältnissen im Allgemeinen eine Bauplatztiefe von mindestens 22 m erforderlich; sind die Grundstücke ungünstig abgegrenzt, so ist den Betheiligten zunächst eine entsprechende Ausgleichung anheimgegeben.

5) Da sich wiederholt nachträglich herausgestellt hat, daß genehmigte Baulinienpläne mit den thatsächlichen Verhältnissen im Widerspruch standen, wurde diese neue Vorschrift aufgenommen. Die Erholung der Bestätigung erfolgt von Amtswegen.

§ 4.

Anforderungen an Bau- und Vorgartenlinien, sowie an die Höhenlage.

I. Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bezw. Vorgartenlinien muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende Breite der Straßen, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit schon bestehenden, auf eine möglichst geradlinige und mit den Straßenlinien einen rechten Winkel bildende Abtheilung der einzelnen Bauplätze und endlich darauf gesehen werden, daß die einzelnen Bauplatztheile den erforderlichen Raum [1]) für eine entsprechende Bauführung bieten.

II. Bei Bestimmung der Höhenlage ist auf möglichst geringe Steigungen, auf Schutz gegen Ueberschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand und die zweckmäßigste Entwässerung [2]) Rücksicht zu nehmen.

1) Im Allgemeinen ist bei hauptstädtischen Verhältnissen eine Tiefe von mindestens 22 m und einer Breite von mindestens 12 m erforderlich.

2) Die Vorschriften über Anwesensentwässerung s. im Ergänzungsbändchen.

§ 5 [1]).

Bedeutung der Bau- bezw. Vorgartenlinien.

I. Wer an [2]) bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen [3]) Plätzen, Straßen oder Wegen ein Gebäude oder eine sonstige der baupolizeilichen Genehmigung bedürfende bauliche Anlage [4]) neu aufführen oder eine Hauptreparatur oder Hauptänderung (§ 11) an einem bestehenden Gebäude oder einer baulichen Anlage der vorbezeichneten Art vor der Baulinie [5]) vornehmen will, hat die Bau- bezw. Vorgartenlinie einzuhalten. [6])

II. Die Einhaltung der Bau- bezw. Vorgartenlinie kann [7]) ferner verlangt werden: [5])

1. beim Umbau eines Vordergebäudes, wenn auch der Bauplan auf die vor der Baulinie befindlichen Gebäudetheile sich nicht bezieht;

2. beim Neubau eines größeren Rückgebäudes, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist;

3. beim Anbau von Flügelbauten an Vordergebäude.

III. Die Herstellung von interimistischen Einfriedungen und Gebäuden kann[7]) nach Einvernahme des Stadtmagistrates auch ohne Zurückrücken auf die Baulinie widerruflich gestattet werden [8]).

IV. In Straßen von 12 m und geringerer Breite sind Vorbauten vor der Baulinie unstatthaft. In Straßen, welche über 12 m breit sind, können [7]) Balkone, Erker und dergleichen [9]) zugelassen werden, welche bis zu 1,30 m über die Baulinie vortreten. Unter denselben muß aber, wenn sie nicht über abgeschlossenen Vorgärten liegen, ein mindestens 3,50 m hoher freier Durchgang verbleiben; ferner müssen dieselben, wenn sie mehr als 0,30 m vor die Baulinie vortreten, mindestens um das $1^1/_2$fache des Vorsprungs von den nachbarlichen Grenzen entfernt bleiben. Gewöhnliche Ausladungen, Vorsprünge, Sockel, Risalite, Lisenen und dergleichen sollen über die Baulinie nicht mehr als 0,15 m vortreten; bei größeren Gebäudeausladungen ist die Mauerflucht entsprechend hinter die Baulinie zurückzurücken.[10])

V. Wo Vorgärten vorgeschrieben sind, müssen dieselben an der festgesetzten Vorgartenlinie eingefriedet und stets in einem geordneten Zustand erhalten werden.

VI. In Anwesen, welche sich mit der Mauerflucht der Vordergebäude hinter der Baulinie bezw. mit der Einfriedung hinter der Vorgartenlinie befinden, können[7]) Bauvornahmen ohne Vorrückung in die Bau- bezw. Vorgartenlinie gestattet werden, soferne nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

VII. Ein Zurückrücken der Hauptgebäude hinter die Baulinie kann [7]), soferne nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, aus ästhetischen Rücksichten unter der Bedingung gestattet werden, daß die Baulinie im Anschluß an die Nachbargebäude wieder eingehalten wird.

Baufluchten außerhalb des Baulinienplanes. VIII. In den Fällen des § 1 Abs. III müssen die Gebäude und Einfriedungen so weit von den betreffenden Straßen oder Wegen zurückgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf den Verkehr erfordert;

die Bestimmung des hiernach einzuhaltenden Abstandes obliegt der Lokalbaukommission im Benehmen mit der k. Polizeidirektion und dem Stadtmagistrate.[11])

1) § 5 bezeichnet die Voraussetzungen, unter welchen von Baupolizeiwegen die Einhaltung der Bau- bezw. Vorgartenlinie verlangt werden kann; weitergehende straßenpolizeiliche Vorschriften auf Grund des § 366 Ziff. 10 R. St. G. B. und des Art. 90 P. St. G. B. bleiben unberührt.

2) „An" der Straße 2c. baut auch derjenige, welcher hinter der bestehenden oder gedachten Häuserreihe baut, es müßte denn sein, daß im Vordergrunde ein nach § 70 2c. genügender Raum für ein Hauptgebäude nebst Hofraum verbleibt und die nachträgliche Herstellung eines solchen unter den gegebenen Verhältnissen auch zu erwarten ist.

3) Öffentlicher Weg 2c. ist jeder thatsächlich dem allgemeinen Verkehr dienende Weg, gleichviel wer der Eigentümer ist.

4) Vergl. § 10.

5) Nach § 1 der früheren Bauordnung war die Einhaltung der Baulinie außer bei Neuaufführung genehmigungspflichtiger Bauanlagen nur dann vorgeschrieben, wenn an der Umfassung solcher gegen die Straßenseite eine Hauptänderung oder Hauptreparatur vorgenommen wurde; die Verschärfung der Vorschrift bezweckt, die Regelung älterer, dem Bedürfnisse nicht mehr entsprechender Straßen zu erleichtern.

6) Wer die Bau- bezw. Vorgartenlinie einzuhalten hat, darf vorbehaltlich der in den Absätzen III, IV, VI und VII vorgesehenen Ausnahmen weder über die Bau- bezw. Vorgartenlinie vorrücken, noch hinter derselben zurückbleiben (Entsch. des Oberlandesger. München in Straff. Bd. V. S. 210); ferner muß derselbe die etwa vor der Baulinie befindlichen Bauanlagen beseitigen.

Über Aussteckung der Baulinie vgl. § 91 Abs. III.

7) Nach Ermessen der Behörde.

8) Vgl. § 12 Abs. II, insbesondere die dort weiter vorgesehenen Ausnahmen bezüglich geringfügiger Bauten und Bauten von vorübergehender Dauer.

9) in der Höhe vorspringende Gebäudetheile; z. B. auch Gallerien.

10) Der Inhalt des Abs. IV ist größtentheils dem Abschnitte D der ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. Januar 1880 entnommen.

11) Dabei werden die Richtungslinien der Straßen 2c. und die etwa schon bestehenden Gebäude zu berücksichtigen sein.

§ 6.

Neben-gebäude an der Baulinie.

An die Baulinie sollen in der Regel nur Hauptgebäude gestellt werden. Wegen besonderer Verhältnisse kann [1]) die Stellung von Nebengebäuden an die Baulinie gestattet werden; in diesem Falle hat jedoch die Bauweise mit Rücksicht auf die Bestimmung jener Gebäude mit der Bauweise der Umgebung möglichst übereinzustimmen.

1) Nach Ermessen der Behörde.

§ 7.

Bedeutung der Höhenlage.

Bei Neubauten, Umbauten und bei Auswechslungen im Erdgeschoße sind die zur Berücksichtigung der festgesetzten Höhenlage [1]) erforderlichen Einrichtungen zu treffen.

1) Vgl. § 34.

§ 8.

Bauplätze.

I. Alle Bauplätze, welche zur Aufführung neuer zum Wohnen oder zum dauernden Aufenthalte [1]) für Menschen bestimmter Gebäude benützt werden sollen, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden, zu welchem Zwecke die Entwässerung des gesammten Baugrundes angeordnet werden kann [2]).

II.[3]) Insbesondere sind unreine Ablagerungen und Aufschüttungen zu entfernen, oder es muß die gesammte Baufläche durch eine Betonschicht von mindestens 0,15 m Stärke abgeschlossen werden. Die zur Auffüllung von Bauplätzen verwendeten Materialien müssen frei von verwesenden und verfaulenden oder sonstigen den Boden und das Grundwasser verunreinigenden Bestandtheilen sein.

1) Bezüglich der Erklärung des Begriffs: „dauernder Aufenthalt“ vgl. Einleitung S. 5/6.

2) Nach Ermessen der Behörde. Die Vorschriften über Anwesensentwässerung s. im Ergänzungsbändchen.

3) Absatz II wurde auf Anregung des Gesundheitsrathes neu hinzugefügt.

§ 9.

Offenes Bausystem.

Die Verpflichtung zur Einhaltung des offenen (Pavillon-) Bausystems bemißt sich nach den auf Grund

der Verordnung vom 16. Mai 1876 [1]) (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 347) erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften.[1])

1) S. diese im Ergänzungsbändchen.

II.

Baugenehmigung und Baupläne.

§ 10.

Baupolizeiliche Genehmigung ist zu erholen: zur Herstellung von Gebäuden[1]) aller Art, von Brunnenschachten, Kellern, Anwesensentwässerungen, von Abtritten, Dung- und Versitzgruben und Stützmauern, dann zur Verlegung bestehender Gebäude und der vorgenannten baulichen Anlagen an einen andern Ort, zur Errichtung von Zäunen und Einfriedungen aller Art an Straßen, öffentlichen[2]) Wegen[3]) und Plätzen, an Nachbargrenzen, oder wo Bau- bezw. Vorgartenlinien in Frage kommen[4]), endlich zur Vornahme einer Hauptreparatur oder Hauptänderung[5]) an den vorbezeichneten Bauwerken.

Genehmigungspflichtige Bauanlagen.

1) Gebäude im Sinne der Bauordnung sind „Hochbauten, welche mit der Erde so in Verbindung gesetzt sind, daß sie mit dem Grundstücke die Eigenschaft einer unbeweglichen Sache theilen, nebst deren baulichen Zugehörungen und Hilfsbauten, auch wenn diese an sich keine Hochbauten sind.“ Seydel, bayr. Staatsrecht Bd. 5, S. 396.

2) „Öffentlicher“ Weg 2c. ist jeder thatsächlich dem allgemeinen Verkehr dienende Weg, gleichviel wer der Eigentümer ist.

3) einschließlich der Feldwege.

4) Baulinien kommen in Frage, wenn entweder dieselben bereits festgesetzt sind oder die Festsetzung sich in Instruktion befindet.

5) Vgl. den nachfolgenden Paragraphen.

§ 11.

Als Hauptreparaturen oder Hauptänderungen sind zu betrachten:

Hauptreparaturen und Hauptänderungen.

1. die Veränderung der Höhe, Länge, Breite eines Gebäudes[1]) oder einer nach § 10 der Genehmigungspflicht unterliegenden baulichen Anlage;

2. der Anbau von Balkonen, Altanen, Erkern, Gängen oder Gallerien, sowie die Herstellung von Anlagen zum Trocknen von Wäsche auf Dächern [2]);

3. die Neuherstellung, Schwächung, Versetzung, Beseitigung oder Erneuerung aller statisch in Anspruch genommenen Bautheile, insbesondere von Umfassungsmauern, Tragmauern, Tragsäulen, Pfeilern, Tragbalken, Durchzügen, Gurten oder Gewölben;

4. die Anlegung neuer Feuerstätten und Kamine, dann die Versetzung oder die konstruktive Aenderung bestehender, insoweit es sich in beiden letzten Fällen nicht um gewöhnliche Koch- oder Zimmerfeuerungen handelt [3]);

5. die Erneuerung oder konstruktive Aenderung von Dachstühlen und Treppenanlagen;

6. die Einrichtung [4]) von Räumen in Gebäuden [1]) zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken, überhaupt zum dauernden Aufenthalte [5]) von Menschen, sowie zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials, wenn ein solcher Zweck bei der Anlage nicht vorgesehen war;

7. die Vertiefung oder Erweiterung von Kellern, Abtritt-, Dung- oder Versitzgruben, sowie die Veränderung von Entwässerungsanlagen;

8. die bauliche Aenderung der Façaden von Bauten an Straßen und öffentlichen Plätzen;

9. die Erneuerung, Versetzung oder Erhöhung von Einfriedungen oder Einfriedungssäulen, soweit Bau- bezw. Vorgartenlinien in Frage kommen [6]).

1) Ueber den Begriff des Gebäudes s. Anm. 1 zu § 10.

2) Sog. Waschaufhängen.

3) In letzteren Fällen bedarf es zwar keiner baupolizeilichen Genehmigung; es sind jedoch gemäß § 16 Abs. II die Vorschriften über Feuerstätten — § 25 ff. — bei Vermeidung der in § 368 Ziff. 4, 8 des Reichsstrafgesetzbuches angedrohten Strafe einzuhaltn.

4) „Einrichtung“ im Sinne dieser Bestimmung setzt eine bauliche Vornahme voraus. Im Uebrigen bedarf die Einrichtung eines Raumes zu einer anderweitigen Benützung zwar keiner baupolizeilichen Genehmigung; es

ist jedoch keineswegs ausgeschlossen, daß eine solche Einrichtung unter Umständen aus einem anderen Gesichtspunkte als aus dem der eigenmächtigen Bauführung strafbar erscheint. So stellt sich z. B. die Bestimmung und Benützung eines nicht massiven Gebäudes zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials auch ohne bauliche Vornahme als eine nach § 368 Ziff. 8 des Reichsstrafgesetzbuches (s. Anhang I) strafbare Uebertretung des § 53 Abs. I dar.

5) Ueber den Begriff des „dauernden Aufenthalts“ s. Einleitung S. 5/6.

6) Vgl. § 10 Anm. 4,

§ 12.[1])

I. Die Baugenehmigung wird in der Regel endgiltig ertheilt;[2]) insbesondere sind alle in §§ 10 und 11 aufgeführten Bauvornahmen endgiltig zu genehmigen, sofern dieselben den Vorschriften der Bauordnung entsprechen und mit massivem Material oder nach § 48 Ziff. 1 und 2 ausgeführt werden, beziehungsweise einen Bestand von unbestimmter Dauer haben sollen. Dauer der Baugenehmigung.

II. In widerruflicher Weise oder auf bestimmte Zeit, je nach der Lage des Falles, können genehmigt werden:[3]) Bauten außerhalb des genehmigten Baulinienplanes;[4]) Bauvornahmen, durch welche ein definitiver Zustand nicht geschaffen werden soll; geringfügige Bauten, welche über die Baulinie hervortreten;[5]) Bauten aus nicht massivem Material;[6]) endlich auch Bauten, die zwar mit einzelnen Bestimmungen der Bauordnung nicht im Einklang stehen, jedoch nur einem vorübergehenden Zwecke dienen und nach Erfüllung desselben wieder entfernt werden.[7])

1) Vgl. aus dem Kommissionsentwurf (s. o. S. 4 Ziff. 5) Anm. 1 zu § 12: „Die bisherige Bauordnung unterschied nicht zwischen definitiver und widerruflicher Genehmigung. Es geht daraus hervor, daß es eine widerrufliche Genehmigung zur Zeit nicht gibt und eine Abbruchermächtigung im Falle der Geltendmachung des Widerrufes kaum ertheilt werden werden dürfte. Nach den bisherigen Erfahrungen erscheint es indessen in hohem Grade wünschenswerth, ein Mittelding zwischen der definitiven Genehmigung und der Abweisung von Bau-

plänen zu besitzen, um in dem Falle, in dem keine dieser beiden Modalitäten eines Baubescheides gerechtfertigt wäre, den konkreten Verhältnissen Rechnung tragen zu können. Die Praxis der Lokalbaukommission hat daher schon in vielen Fällen zur Ertheilung der widerruflichen Genehmigung geführt. Letztere soll nun in die Bauordnung selbst aufgenommen werden und so die Möglichkeit geboten werden, einerseits Bauwerke, die keinen dauernden Bestand haben sollen, bis auf Widerruf zu genehmigen, anderseits aber auch mit Erfolg auf die Beseitigung eines solchen zu dringen, falls dessen fortdauernder Bestand sich mit den seit der Ertheilung der Bauerlaubniß geänderten Verhältnissen nicht mehr verträgt."

2) Eine ohne Zeitbeschränkung ertheilte Baugenehmigung gilt als endgiltig.

3) Hiemit ist nur so viel gesagt, daß die nachbezeichneten Bauten nicht nothwendig endgiltig genehmigt werden müssen; im Uebrigen ist die Frage, ob es in das Ermessen der Behörde gelegt sei, die betreffenden Bauten auch endgiltig zu genehmigen bezw. überhaupt nicht zu genehmigen, für die einzelnen Fälle nach den sonstigen Vorschriften besonders zu beantworten. Hienach wird z. B. bezüglich der Bauten außerhalb des genehmigten Baulinienplanes der Behörde das freieste Ermessen einzuräumen sein, solche endgiltig oder widerruflich oder auf Zeit oder überhaupt nicht zu genehmigen; dagegen kann für Bauvornahmen, durch welche ein definitiver Zustand nicht geschaffen werden soll, an und für sich die Baugenehmigung nicht schlechthin verweigert werden; andererseits können Bauten, welche über die Baulinie vortreten, ebensowenig endgiltig genehmigt werden (vgl. § 5 Abs. III) wie Bauten nach § 48 Ziff. 3.

4) Vgl. § 1 Abs. III.

5) Vgl. Anm. 3 a. E.

6) Z. B. aus Holz, Gypsdielen, ausgemauertem Holzfachwerk; vgl. § 48 Abs. I Ziff. 3. Die nach § 48 Abs. I Ziff. 1 und 2 aufgeführten nichtmassiven Bauten sind gemäß § 12 Abs. I endgiltig zu genehmigen.

7) Z. B. Bauhütten, Schaubuden, Verkaufsstände, provisorische Bauwerke zur raschen Ausführung gewerblicher Aufträge. Auch in diesem Falle kann keine endgiltige Genehmigung eintreten.

§ 13.

Umgangnahme von der Baugenehmigung.

I. Von dem Erforderniß der Baugenehmigung[1]) kann[2]) Umgang genommen werden:

1. bei Erneuerung, Versetzung oder Erhöhung von Einfriedungen oder Einfriedungssäulen, welche auf die bestehende Baulinie gesetzt werden;

2. bei Herstellung und Verlegung von offenen Schutzdächern für industrielle oder landwirthschaftliche Unternehmungen, wenn nicht Baulinien in Frage kommen;[3])

3. bei Herstellung von isolirten, d. h. um das Doppelte ihrer Höhe von anderen Gebäuden entfernten[4]) Kegelstätten und Gewächshäusern ohne Feuerungsanlagen,[5]) offenen[6]) Schutzdächern und Sommerhäuschen unter 20 qm Flächeninhalt,[7]) von Taubenschlägen oder sonstigen geringfügigen Bauwerken, wenn diese Bauwerke nicht an oder vor[8]) die Baulinie zu stehen kommen.

II. Vor Inangriffnahme der vorbezeichneten Bauarbeiten, welche im Uebrigen den Vorschriften gegenwärtiger Bauordnung unterliegen,[1]) ist Anzeige an die Lokalbaukommission zu erstatten,[9]) welche die bauordnungsgemäße Ausführung[1]) zu überwachen hat und die Vorlage von Plänen behufs baupolizeilicher Bescheidung verlangen kann.[2])

1) Nur das Erforderniß der Baugenehmigung kann erlassen werden; im Uebrigen sind die Vorschriften der Bauordnung, z. B. in Bezug auf Gebäudeabstände, Hofräume u. s. f., auch bei den in Ziff. 1—3 bezeichneten Gebäuden einzuhalten. Vgl. Abs. II dieses Paragraphen und § 16 Abs. II.

2) Nach Ermessen der Behörde kann die Vorlage von Plänen erlassen oder behufs baupolizeilicher Bescheidung verlangt werden.

3) Baulinien kommen in Frage, wenn entweder dieselben bereits festgesetzt sind oder die Festsetzung sich in Instruktion befindet.

4) „Isolirten“ u. s. f. bezieht sich nur auf Kegelstätten und Gewächshäuser. Der fragliche Abstand ist geringster — nicht mittlerer — Abstand und wird nach § 68 Abs. III bezw. nach Analogie desselben gemessen.

5) „Ohne Feuerungsanlagen“ bezieht sich auch auf die Kegelstätten.

6) „Offenen“ bezieht sich nur auf die Schutzdächer.

7) „Unter 20 qm Flächeninhalt“ bezieht sich auch auf die Schutzdächer.

8) Wenn diese Bauwerke vor die Baulinie vortreten, kann

widerrufliche oder zeitliche Genehmigung eintreten; vgl. § 12 Abs. II.

9) Die Anzeige ist vom Bauunternehmer persönlich oder durch einen Vertreter zu erstatten.

§ 14.

Baugesuche und Baupläne.

I. Die Gesuche um die Baugenehmigung sind von dem Bauherrn bezw. dessen Vertreter entweder schriftlich bei der Lokalbaukommission einzureichen oder zu Protokoll dieser Behörde abzugeben.[1])

II. Dem Baugesuche sind Pläne beizufügen, welche, soweit dieß zur baupolizeilichen Beurtheilung erforderlich ist, zu enthalten haben:[1])

A. bei Neubauten:

1. einen Lageplan[2]) nach allen Seiten, soweit er zur richtigen Erkennung und Bestimmung der Stellung des Baues erforderlich ist, mindestens in einem Umkreise von 50 m[3]) und jedenfalls mit der Darstellung der auf dem Bauplatze befindlichen Gebäude, der anstoßenden Bauten mit Angabe ihrer Höhe über dem Trottoir, dann der angrenzenden Grundstücke unter Angabe der Eigenthümer derselben und der Hausnummern, sowie der gegenüberliegenden Straßenlinien mit Angabe der Breite und des Namens der Straße nebst einer Berechnung der Fläche des Bauplatzes und der zur Ueberbauung bestimmten bezw. unüberbaut bleibenden Flächen mit Angabe der festgesetzten Bau- und Vorgartenlinie, sowie der Gebäude in der nächsten Umgebung; im Bedürfnißfalle kann[4]) ein Uebersichtsplan in einem Umfange von 150 m des bezüglichen Bauplatzes verlangt werden;

2. die Grundrisse[2]) aller Geschoße des Gebäudes vom Keller bis zum Dachraum mit Angabe der Eintheilung und Zweckbestimmung[5]) der Räume, dann alle zur Deutlichkeit erforderlichen Längen- und Querschnitte,[2]) endlich bei außergewöhnlichen Konstruktionen entsprechende Detailzeichnungen[2]); in allen diesen Plänen sind die Maße der Mauern, Gewölbe, Balken, Träger, Sparren, Säulen, Pfosten, Durchzüge der Häng- und Sprengwerke, der Längen-, Tiefen- und Höhenmaße der einzelnen Räume,

soweit diese Angaben zur baupolizeilichen Beurtheilung erforderlich sind, sowie der Breiten der Treppen und Gänge, dann die Form und Weite und der Zug der Kamine, sowie deren Höhe über der Dachung genau anzugeben; besondere Konstruktionen müssen unter Angabe des Materials in den Plänen deutlich eingetragen werden; auch sind auf Verlangen[4]) die erforderlichen Tragfähigkeitsberechnungen beizubringen;

3. die Angabe des Bau- und Eindeckungsmaterials; bei durch Ausbauten gegliederten Grundrissen ist zur Bestimmung der Wasserabläufe die Dachausmittlung anzugeben;

4. den höchsten bekannten Grundwasserstand, die Lage der Brunnenschachte, der Kanäle und der übrigen in § 10 bezeichneten baulichen Anlagen innerhalb des zu bebauenden Grundstückes;

5. die zur baupolizeilichen Beurtheilung nöthigen Façaden[2]) des Baues mit Angabe der Höhe der Oberkante des Hauptgesimses, ferner die Façaden der rechts und links angrenzenden Gebäude, soweit dieß zur Veranschaulichung der Architektur derselben erforderlich ist;

B. bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen an bestehenden Gebäuden:

die Zeichnungen[2]) des betreffenden Baubestandtheiles und zwar, wie derselbe zur Zeit ist und wie er werden soll, sowie derjenigen der vorbezeichneten Vorlagen, welche zur Beurtheilung des Unternehmens nothwendig sind.

III. Die Zeichnungen müssen deutlich und korrekt auf dauerhaftem Material und in dauerhafter Weise ausgeführt sein und zwar:

Grundriß-, Durchschnitts- und Façade-Pläne im Maßstabe von . . . . 1 : 100,
Lagepläne im Maßstabe von . . . 1 : 500,
Uebersichtspläne im Maßstabe von . . 1 : 1000,[6])
Detailpläne nach Anordnung der Behörde.[4])

IV. Die Pläne sind in doppelter Fertigung einzureichen.

1) Vgl. auch §§ 83 ff. über die weiteren Erfordernisse der Baupläne, sowie über Zuständigkeit und Verfahren.
2) Bezüglich des Maßstabes vgl. Abs. III.
3) Bisher waren nur 24 m vorgeschrieben.
4) Nach Ermessen der Behörde.
5) Die Baupolizeibehörde ist übrigens berechtigt und verpflichtet, die Angabe der Zweckbestimmung, soweit letztere für die Beurtheilung des Baugesuches von Wichtigkeit ist, auf ihre Glaubwürdigkeit zu prüfen; vgl. Einleitung S. 5/6.
6) Es können 1000theilige Katasterblätter verwendet werden.

§ 15.

Obertechnischer Prüfung unterliegende Bauten.

Bei Bauführungen auf Kosten der Civilliste, des Staatsärars 2c. 2c., welche nach den desfalls bestehenden Vorschriften einer höheren technischen Prüfung unterliegen,[1]) sind der Lokalbaukommission die Entwürfe zur Erinnerung in Bezug auf Baulinien, Höhenlage und sonstige bau- und gesundheitspolizeiliche Verhältnisse mitzutheilen.[2])

1) Unter dieser Voraussetzung auch Bauten der Kreisgemeinde und Stiftungsbauten.
2) Die Lokalbaukommission hat in diesen Fällen kein Prüfungs- oder Anordnungsrecht; doch kann sie ihre etwaigen Erinnerungen in Bezug auf bau-, feuer- und gesundheitspolizeiliche Verhältnisse gegebenenfalls auch im Wege der Beschwerdeführung an die Aufsichtsbehörde geltend machen. Vgl. auch § 84 Abs. II.

III.

Vorschriften für die Bauführung.*)

1. Allgemeine Vorschriften.

§ 16.

Allgemeine Vorschriften für die Bauführung.

I. Bei Bauführungen jeder Art, insbesondere auch an Gerüsten und anderen provisorischen Bauvorrichtungen[1]) müssen sämmtliche Bauarbeiten fest und sicher und den Rücksichten auf Leben und Gesundheit entsprechend[2]) nach Maßgabe des genehmigten Planes und der etwaigen be-

*) Die Vorschrift des § 13 der früheren Bauordnung über die Bauzeit („Bauten aus Mörtelmauerwerk dürfen bei einer Temperatur von 3 Grad oder mehr Grad Kälte R. nicht hergestellt werden") ist in die neue Bauordnung nicht aufgenommen worden.

sonderen Anordnungen[3]) und unter Einhaltung[4]) sämmtlicher[5]) baupolizeilicher Vorschriften[6]) ausgeführt werden.

II. Die in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründeten baupolizeilichen Anordnungen[7]) müssen auch bei solchen Bauten eingehalten werden, zu deren Herstellung, Reparatur oder Abänderung eine baupolizeiliche Genehmigung oder eine vorgängige Anzeige nicht erforderlich ist.[8])

1) d. h. Vorrichtungen, welche nur vorübergehend während und behufs der Bauausführung angewendet werden, z. B. auch Abbolzungen, Stützen.

2) a. Nach § 330 des Reichsstrafgesetzbuchs wird mit Geldstrafe bis zu 900 *M.* oder mit Gefängniß bis zu 1 Jahr bestraft, wer bei Leitung oder Ausführung eines Baues wider die allgemeinen anerkannten Regeln der Baukunst dergestalt handelt, daß hieraus für andere Gefahr entsteht.

b. Die Worte „fest und sicher und den Rücksichten auf Leben und Gesundheit entsprechend" enthalten nicht blos eine Mahnung für die Bauführenden, sondern vielmehr auch eine Richtschnur für die Baupolizeibehörde. Indem nemlich die Münchener Bauordnung diese Haupterfordernisse an die Spitze des die materiellen Vorschriften über die Bauführung enthaltenden III. Theiles stellt, ermächtigt sie die Baupolizeibehörde, bei Würdigung der Baugesuche alle im Interesse der Standfestigkeit, der Sicherheit (auch Feuersicherheit) und der Gesundheit erforderlichen Anordnungen zu treffen. Für die Regel wird allerdings davon auszugehen sein, daß die in den folgenden Abschnitten 2 mit 17 enthaltenen Anordnungen für die Zwecke der Standfestigkeit, der Sicherheit (insbesondere der Feuersicherheit) und der Gesundheit genügen; die Baupolizeibehörde ist jedoch nicht gehindert, zu diesen Zwecken nöthigenfalls weitergehende Beschränkungen auch da eintreten zu lassen, wo solche nicht ausdrücklich vorbehalten sind.

3) Die „besonderen Anordnungen" der Baupolizeibehörde müssen in der Bauordnung — vgl. übrigens Anm. 2 lit. b — oder in ortspolizeilichen Vorschriften begründet sein und müssen gemäß § 89 nicht bloß durch deutliche Einzeichnung in die Pläne, sondern auch durch ausdrückliche Aufnahme in die Ausfertigung der Genehmigung kundgegeben werden. Nichtbeachtung einer gehörig bekanntgegebenen Anordnung ist als „Abweichung vom genehmigten Bauplane" nach § 367 Ziff. 15 des Reichs-

strafgesetzbuches (s. Anhang I) strafbar, auch wenn die Anordnung nicht gerechtfertigt war; wer sich durch eine Anordnung beschwert fühlt, muß mittelst Beschwerde (s. § 83 Abs. I, § 97) Abhilfe suchen.

4) Vorbehaltlich der in der gegenwärtigen Bauordnung zugelassenen Befugnisse der Baupolizeibehörde, von einzelnen Auflagen Umgang zu nehmen, und vorbehaltlich der Dispensationsbefugniß des Staatsministeriums des Innern (§ 83 Abs. III). Eine allgemeine Befugniß der Baupolizeibehörde, von einzelnen Auflagen der Bauordnung abzusehen, ergibt sich aus § 12 Abs. II für Bauten, welche nur einem vorübergehenden Zwecke dienen.

5) Nicht bloß jener der Bauordnung; vgl. Abs. II: „in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften."

6) Diese sind im Gegensatze zu den „besonderen Anordnungen" (Anm. 3) ohne eigene Bekanntgabe verbindlich.

7) D. h. die in Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften enthaltenen Satzungen (im Gegensatze zu behördlichen Anordnungen); vgl. Anm. 6.

8) Einer baupolizeilichen Genehmigung bedürfen nicht solche Bauten, welche unter § 13 fallen; einer vorgängigen Anzeige bedürfen nicht solche Bauten, welche weder unter § 10 noch unter § 11 fallen.

2. Baumaterial.

§ 17.[1])

Baumaterial.

I. Die Wahl des Baumaterials ist dem Bauherrn anheimgegeben; das gewählte Material muß jedoch diejenigen Dimensionen und jene Beschaffenheit haben, welche eine feste und feuersichere, sowie den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechende Bauführung, insbesondere die Herstellung trockener Wände ermöglichen.

II. Solid hergestellte sogenannte Schwemmsteine sind den Ziegelsteinen gleich zu achten.

III. Welche weiteren Materialien und Konstruktionen als den in nachstehenden Bestimmungen genannten gleichwerthig zum Ersatz derselben verwendet werden dürfen, wird durch Ministerialvorschrift bestimmt.[2])

IV. Die Lokalbaukommission kann vorschreiben, welche Festigkeitszahlen den Tragfähigkeitsberechnungen zu Grunde zu legen sind und in welchen Fällen und mit welchen

Mitteln die Eisenkonstruktionen vor Zerstörung durch Oxydation oder Feuer zu schützen sind.

1) In Absatz I mit III ist mit anderen Worten Folgendes gesagt: Baumaterialien und Baukonstruktionen haben sich zunächst nach der Bauordnung zu richten; wo z. B. — wie in §§ 53 f. — Backsteinbrandmauern vorgeschrieben sind, ist die Verwendung anderen Materials, als Backstein, an und für sich unzulässig. Es kann jedoch die Bauordnung selbst oder eine Ministerialvorschrift den Ersatz durch andere Materialien bezw. Konstruktionen gestatten; so können z. B. nach Abs. II des gegenwärtigen Paragraphen allgemein anstatt Ziegelsteinen solid hergestellte sog. Schwemmsteine verwendet werden. Insoweit bestimmte Materialien bezw. Konstruktionen nicht vorgeschrieben sind, hat der Bauherr die Wahl; das gewählte Material muß jedoch Gewähr für Standfestigkeit, Feuersicherheit und Gesundheit bieten und unterliegt in diesen Beziehungen der Prüfung der Baupolizeibehörde, welcher zu diesem Zwecke gemäß § 14 Abs. II lit. A Ziff. 3 das Bau- und Eindeckungsmaterial zu bezeichnen ist.

2) nach dem jeweiligen Stande der Technik und der Erfahrung.

3. Fundirung und Stärke der Mauern.

§ 18.

Fundirung der Mauern.

I. Sämmtliche massive Mauern eines Gebäudes, diejenigen Hof- und sonstigen Schutz- und Einfriedungsmauern, welche den Boden um mehr als 2 m überragen, dann alle Stützmauern, Tragpfeiler und Säulen müssen auf festem natürlichen oder künstlich befestigtem Grunde unter Frosttiefe fundirt werden.

II. Die sämmtlichen Grundmauern von Gebäuden, welche im Erdgeschoße Wohn- oder Arbeitsräume [1]) enthalten, müssen von den darauf ruhenden Mauern durch eine wasserundurchlässige Isolirschicht getrennt werden.[2])

1) Unter „Arbeitsräumen“ sind Gelasse zu verstehen, deren Zweckbestimmung darin besteht, für Arbeitsleistung Raum zu bieten z. B. Werkstätten; nicht auch Gelasse mit wesentlich anderer Bestimmung, wenn gleich in denselben in mehr oder minder ausgedehntem Maße gearbeitet wird, z. B. Verkaufsläden, Lagerräume.

2) Diese neue Vorschrift verfolgt den Zweck, das Aufsteigen der Erdfeuchtigkeit zu verhindern.

§ 19.[1])

Stärke der Umfassungs-, Mittel- und Grundmauern.

I. Die Umfassungsmauern aller Gebäude müssen massiv[2]) in solcher Stärke hergestellt werden, wie sie zur Solidität des Bauwerkes erforderlich ist. Im Allgemeinen gelten hiebei, vorbehaltlich weitergehender, durch den Zweck oder die besondere Beschaffenheit[3]) eines Gebäudes gerechtfertigter Anforderungen, folgende Bestimmungen[4]):

1. Die Umfassungsmauern mehrstöckiger[4]) Wohngebäude müssen im obersten Stockwerke eine Stärke von mindestens 0,38 m ($1^1/_2$ Stein) erhalten. Diese Vorschrift gilt auch für einstöckige[4]) Wohngebäude, deren Stockwerkshöhe 3,50 m und deren freitragende Balkenlänge 6 m überschreitet.

2. Für die Umfassungsmauern einstöckiger[4]) Wohngebäude, deren Stockwerkshöhe und freitragende Balkenlänge die vorbezeichneten Ausmaße nicht überschreitet, ist im ersten Stockwerke eine Mauerstärke von 0,25 m (1 Stein) zulässig. Die Erdgeschoßmauern solcher Wohngebäude müssen eine Stärke von mindestens 0,38 m erhalten.

3. Bei Wohngebäuden, welche lediglich aus einem Erdgeschoß bestehen und welche weder die unter Ziff. 1 bezeichneten Ausmaße überschreiten, noch eine außergewöhnlich große Belastung zu erhalten bestimmt sind, darf die Mauerstärke auf 0,25 m abgemindert werden.

4. Auf Gebäude, welche Wohnzwecken nicht dienen, finden im Allgemeinen vorstehende Bestimmungen ebenfalls Anwendung; jedoch kann von der Lokalbaukommission im einzelnen Falle unter Berücksichtigung der Höhe der Gebäude, des Baumaterials, der Verbindung, in welcher die Mauern zu einander stehen, der Bestimmung der Gebäude und der Konstruktion der Decken auch eine größere oder geringere Stärke der massiven Mauern festgesetzt werden.

5. Mittelmauern[5]) müssen, wenn sie durch Balkenlagen belastet sind, im obersten Stockwerke in einer Stärke von 0,25 m ausgeführt werden und nach unten von

zwei zu zwei Stockwerken um 0,13 m (1/2 Stein) zunehmen; wenn dieselben durch Balkenlagen nicht belastet sind, oder bei ebenerdigen und einstöckigen[4]) Gebäuden die freitragende Balkenlage 5 m und die Zimmerhöhe 3 m nicht überschreitet, genügt eine Stärke der Mittelmauern von 0,12 m.

6. Soll ein Gebäude zu ebener Erde massiv und in den oberen Stockwerken aus Riegelwerk ausgeführt werden, haben die Umfassungsmauern

a) wenn nur ein Stockwerk aus Riegelwänden aufgesetzt wird, eine Stärke von mindestens 0,25 m,

b) wenn mehrere Stockwerke aus Riegelwänden aufgesetzt werden, eine Stärke von mindestens 0,38 m

zu erhalten.

7. Die Stärke der Umfassungsmauern aller mehrstöckigen[4]) Wohngebäude muß von oben nach unten von zwei zu zwei Stockwerken um wenigstens 0,13 m (1/2 Stein) zunehmen.

8. Riegel- oder Fachwerk muß in jedem Stockwerke mindestens 0,12 m stark sein.

9. Die Grundmauern sind um mindestens 0,13 m (1/2 Stein) zu verstärken.

II. Das Aufsetzen von Stockwerken auf bestehende Gebäude ist nur dann zulässig, wenn die für Umfassungsmauern festgesetzten Stärken ohne Anblendung von Steinen an die bestehenden Mauern noch eingehalten werden können. Ausnahmsweise kann indessen, soferne die Beschaffenheit des bestehenden Gemäuers vollständige Gewähr für die Festigkeit und Dauerhaftigkeit des Gesammtbaues bietet, die Aufsetzung eines Stockwerkes auf ein bestehendes Gebäude auch dann gestattet werden, wenn dessen Umfassungsmauern nach Maßgabe der früheren Bauordnung in den beiden oberen Stockwerken nur eine Stärke von 1 1/2 alten Steinen = 0,45 m und in den beiden nach unten folgenden Geschoßen eine solche von 2 alten Steinen = 0,60 m besitzen. In diesem Falle

müssen die Umfassungsmauern des aufgesetzten Stockwerkes mindestens 0,38 m stark sein.

III. Bei Anwendung besonderer Konstruktionen und Materialien (Eisen, Beton, Hausteine ꝛc.) können ferner Abweichungen von den vorgeschriebenen Mauerstärken durch die Lokalbaukommission bewilligt werden, wenn genügende Festigkeit und Tragfähigkeit nachgewiesen ist.

IV. Bei sämmtlichen voranstehend bestimmten Mauerstärken darf der Verputz[6]) nicht mitgerechnet werden.

1) Dieser Paragraph, welcher im Allgemeinen dem § 15 der (allgemeinen) Bauordnung vom 31. Juli 1890 (mit Weglassung der für die Verwendung von Bruchsteinen getroffenen Bestimmungen) entspricht, legt den Maßvorschriften das sog. Reichssteinformat (25 cm Länge — 12 cm Breite — 6 cm Höhe) anstatt des bisher landesüblichen Steinformats (30 cm Länge — 14 cm Breite — 6 cm Höhe) zu Grunde. Da nemlich das Reichssteinformat bereits in den übrigen Landestheilen ohne Nachtheil eingeführt worden ist und in den anderen deutschen Bundesstaaten ausschließlich maßgebend ist, bestand umsoweniger ein Bedenken gegen dessen Einführung, als nur Mindestmaße vorgeschrieben werden und es jedermann unbenommen bleibt, die Mauern in größerer Stärke bezw. mit dem Ziegelstein nach altem Maß auszuführen.

Back-Steinformate

2) Ausnahmen vom Massivbau s. in §§ 48 und 50.

3) Vergl. Ziff. 4: „unter Berücksichtigung der Höhe der Gebäude, des Baumaterials, der Verbindung, in welcher die Mauern zu einander stehen, und der Konstruktion der Decken.“ „Besondere Beschaffenheit“ eines Gebäudes wäre insbesondere bei ausnahmsweiser Verwendung von Bruchsteinen anzunehmen, da die im gegenwärtigen Paragraphen festgesetzten Mauerstärken für Ziegelmauerwerk berechnet sind; bei Verwendung von Bruchsteinen hätten sich daher die Mindestmaße nach Anordnung der Baupolizeibehörde zu richten.

4) Im Sinne dieser Bestimmungen gilt ein Gebäude — entsprechend der regelmäßigen Ausdrucksweise der Bauordnung — als einstöckig: wenn es über dem Erdgeschoß ein Stockwerk hat, als mehrstöckig: wenn es über dem Erdgeschoß mehrere Stockwerke hat.

5) Zu den „Mittelmauern“ gehören auch Lichthof- und Lichtschachtmauern im Innern der Gebäude.

6) Die Mörtelfugen dagegen sind bei den voranstehend bestimmten Mauerstärken bereits mitgerechnet.

§ 20.

Garten-, Hof- und ähnliche freistehende Mauern, sowie Stützmauern, dann Einfriedungen müssen die nach Verhältniß ihrer Länge und Höhe erforderliche Fundirung und Stärke erhalten.

Garten-, Hof- ꝛc Mauern, Einfriedungen.

§ 21.[1])

I. Brandmauern müssen in der Stärke der Umfassungsmauern[2]) aufgeführt, noch am Firste unter der Dachfläche 0,25 m stark gehalten werden und in diesen Dimensionen[3]) 0,40 m hoch[4]) über die Dachfläche reichen.

Brandmauern.

II. Zu ihrer Abdeckung darf nur feuersicheres Material mit Ausschluß aller Holztheile verwendet werden.

III. Wenn Blindfeldungen, Sitzbänke, Wandkästchen, Nischen, Kamine und dergleichen an den Brandmauern angebracht werden, müssen letztere an den betreffenden Stellen immer noch wenigstens 0,25 m stark sein.

IV. Oeffnungen in Brandmauern sind im Allgemeinen unzuläßig. Die Lokalbaukommission kann jedoch solche Oeffnungen im Erdgeschoße jener Gebäude gestatten, welche nicht zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Mengen leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind. In den oberen Stockwerken dürfen Oeffnungen in den Brandmauern der vorbezeichneten Gebäude nur im Bedürfnißfalle[5]) gestattet werden. Die Oeffnungen dürfen im Lichten höchstens 2 qm Fläche erhalten und müssen im Erdgeschoße auf einer, in den oberen Stockwerken auf jeder Seite der Brandmauer durch starke, fest versteifte, in allen Theilen eiserne Thüren, welche mindestens 6 cm breite Steinfälze überdecken, dicht verschließbar gemacht werden. Die Thürkegel müssen haltbar eingekittet sein; zu deren Befestigung darf leicht schmelzbares Material, wie Schwefel, Blei und dergleichen nicht verwendet werden. Bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen im Sinne des § 11 Ziff. 3 und 4 können solche Verschlüsse auch für bereits bestehende Oeffnungen in Brandmauern angeordnet werden.

V. Balken, Latten und sonstige Holztheile, desgleichen eiserne Träger und Stützen, dürfen nicht durch eine Brand-

mauer hindurchgehen, auch in derselben mit den Enden sich nicht berühren, sondern müssen an letzteren, selbst am Dache noch, durch ein wenigstens 0,12 m starkes Mauerwerk verdeckt oder geschieden sein.

VI. Gebäude oder Gebäudetheile, welche durch eine Brandmauer getrennt werden müssen, dürfen auch nicht an den Dach- oder Gesimsvorsprüngen, Dachrinnen und dergleichen mit einander in Verbindung stehen, sondern es ist die vorschriftsmäßige Trennung auch an den genannten Gebäudetheilen vollständig durchzuführen.

VII. Wo Brandmauern vorgeschrieben sind,[1]) müssen dieselben stets in bauordnungsmäßigem[6]) Zustande unterhalten werden.[7])

1) Brandmauern sind vorgeschrieben in § 38 Abs. V, § 47, § 50 Abs. III, § 52, § 53, § 54 Ziff. 1. Diese Vorschriften stellen zum Theile an die Beschaffenheit der Brandmauern für besondere Gebäude erhöhte, über die Vorschriften des gegenwärtigen Paragraphen hinausgehende Anforderungen.
2) Vergl. § 19.
3) D. h. in der Stärke von 0,25 m.
4) Rechtwinklig zur Dachfläche gemessen.
5) Insbesondere bei landwirthschaftlichen Anwesen.
6) Bereits bestehende Brandmauern sind nach Maßgabe der bisherigen Bestimmungen zu unterhalten; vgl. jedoch Abs. IV a. E.
7) Im Unterlassungsfalle kann auf Grund des § 368 Ziff. 8 des Reichsstrafgesetzbuchs (Anhang I) und des Artikels 105 des Polizeistrafgesetzbuchs (Anh. II) eingeschritten werden.

4. Feuerstätten und Kamine (Schornsteine).*)

§ 22.

Kamine.

I. Kamine sind aus gelegten Backsteinen auf feuerfester Unterlage mindestens 0,80 m über die Dachfläche zu mauern, im einzelnen Falle aber so weit über die Dachung

---

*) Die Vorschriften über Feuerstätten und Kamine wurden der (allgemeinen) Bauordnung vom 31. Juli 1890 angepaßt. Weitergehende Vorschriften über Feuerstätten und Kamine sind für Bauten von mehr als gewöhnlicher Brandgefahr in Abschnitt 13 (§ 54 ff.) und für Geschäfte mit gewöhnlichen Feuerungen in Abschnitt 14 (§ 63 ff.) gegeben.

hinauszuführen, als es die Lokalbaukommission aus feuer- oder gesundheitspolizeilichen Rücksichten, sowie zur Fernhaltung erheblicher Belästigung der Nachbarschaft fordert; sie sind innen und außen auf die ganze Höhe zu verputzen und feuersicher abzudecken und dürfen horizontal in einander nicht eingeleitet werden.

II. Holztheile dürfen in Kaminmauern nicht eingefügt werden und müssen von den Kaminröhren nach jeder Richtung durch 0,25 m starkes Mauerwerk getrennt werden; Holzverschalungen dürfen an den Kaminmauern nicht angebracht werden. Kanäle zur Leitung erwärmter Luft, sowie Heizungsröhren aller Art müssen von allem Holzwerk isolirt werden.

III. Freistehende und außerhalb der Gebäude befindliche Kamine für Fabriken und sonstige industrielle Unternehmungen dürfen mit baupolizeilicher Bewilligung[1]) auch von Eisen hergestellt werden.

IV. Die Stärke der Kaminwangen ist nach der Lage und Höhe derselben und nach der Stärke und Zahl der einmündenden Feuerungen zu bemessen und darf bei außergewöhnlichen Feuerungen[2]) nicht unter 0,25 m, bei gewöhnlichen Feuerungen[2]) nicht unter 0,12 m betragen.

V. Schlotmäntel und Rauchkutten sind aus unverbrennlichem Material herzustellen.

1) d. h. nach Ermessen der Behörde; eine gesonderte baupolizeiliche Bewilligung ist nicht gemeint.

2) Für die Auslegung des Begriffs „außergewöhnliche Feuerungen“ sind die Beispiele in §§ 55—62 von Bedeutung; für die Auslegung des Begriffs „gewöhnliche Feuerungen“ die Beispiele in §§ 63—66.

§ 23.

Besteigbare Kamine.

Die innere Weite der besteigbaren Kamine muß mindestens 0,50 m im Quadrate betragen.

§ 24.

Nicht besteigbare Kamine.

Bei Anwendung nicht besteigbarer Kamine sind nachstehende besondere Vorschriften zu beobachten:

1. Solche Kamine müssen im Querschnitt mit einer Lichtweite von 0,18 oder 0,22 oder 0,30 m hergestellt

werden. In solche Kamine von nicht mehr als 0,18 m Lichtweite dürfen nicht mehr als 2, in solche von nicht mehr als 0,22 m Weite nicht mehr als 3, bei 0,30 m Weite nicht mehr als 5 Feuerungsrohre einmünden.

2. Die Stärke der Zungen darf nicht unter 0,10 m betragen.

3. Der einmal angenommene Querschnitt der Kamine ist gleichmäßig beizubehalten.

4. Die Putzöffnungen der Kamine müssen mit genau schließenden versperrbaren Doppelthürchen aus Eisen verschlossen werden.

5. Der unter den Putzöffnungen befindliche Bretterboden muß auf 0,45 m Entfernung mit feuersicherem Material belegt werden.

§ 25.

Rauchrohre.

I. Rauchrohre sind in Kamine einzuleiten; Ausnahmen kann die Lokalbaukommission in Nothfällen und nur in widerruflicher [1]) Weise bewilligen.

II. Werden Rauchrohre an Decken oder hölzernen Wänden oder durch dieselben in die Kamine geleitet, so müssen sie 0,25 m von der Weißdecke und 0,45 m von brennbaren Materialien entfernt bleiben, und ist die Durchgangsöffnung mit feuerfestem Material zu schließen.

III. Metallene Rauchrohre müssen, wo es die Feuersicherheit erfordert, in einem Abstande von 0,03 m mit einem Eisenblechrohre umgeben werden, und ist der sich ergebende Zwischenraum mit Asche, Cement, Sand und dergleichen auszufüllen.

1) Nach widerrufener Ausnahmebewilligung ist die bezügliche Unterlassung gemäß § 368 Ziff. 8 des Reichsstrafgesetzbuches (Anhang I) strafbar.

§ 26.

Offene Feuerstätten.

Offene Feuerstätten [1]) dürfen nur an massive Mauern angebaut werden und müssen, wenigstens soweit Funken und Flammen reichen, mit feuersicherem Boden umgeben und mit Rauchkutten versehen sein, soferne die Räume nicht eingewölbt sind.

1) Vgl. § 2 der Kgl. Verordnung vom 27. Juni 1862, die Verhütung von Feuersgefahren betr., Regierungsblatt S. 1573 (s. Ergänzungsbändchen).

§ 27.

Zimmeröfen und Herde.

I. Zimmeröfen oder geschlossene Herde dürfen nicht auf hölzerne Gestelle aufgesetzt werden. Wenn sie auf Bretterboden oder Balkenlagen zu stehen kommen, müssen sie gemauerte Sockel oder eiserne, auf doppeltem Pflaster oder auf Stein- oder Eisenplatten ruhende Gestelle haben.

II. Werden Zimmeröfen oder geschlossene Herde in Räumen mit Fach- oder Riegelwänden oder mit Wänden aus verputztem Lattenwerk errichtet, so müssen diese Wände in der Richtung gegen die Heizöffnungen auf 0,60 m, nach allen übrigen Richtungen aber auf mindestens 0,30 m Entfernung, von den Enden der Oefen- oder Herdseiten an gerechnet, durch massives Mauerwerk ersetzt werden.

§ 28.

Oeffnungen der Feuerungsanlagen.

I. Die Heiz- und Aschenabfallöffnungen der Oefen und Herde müssen durch metallene, gut schließende Thürchen, die Vorlegeöffnungen der Kamine mit wohl schließbaren eisernen Thüren abgeschlossen sein.

II. Der Boden vor den Heiz- und Aschenabfallöffnungen muß gepflastert oder mit Metall belegt oder sonstwie feuersicher sein.

§ 29.

Gesundheitspolizeiliche Vorschriften für Heizungen.

I. Die Heizung darf keine Gefahr für die Gesundheit bieten.

II. Die Anbringung von Sperrklappen in den Rauchabzugsrohren, welche einen Zimmerofen mit einem Kamine verbinden, ist verboten. Die Vorrichtungen zur Regulirung des Zuges sind lediglich an den Heizthüren anzubringen.

5. Höhe der Gebäude*) und deren Abtheilung in Stockwerke; dann Höhe und Fenster der Wohn- und Arbeitsräume.

§ 30.[1])

Höhenmessung.

I. Die Höhe wagrecht abschließender Umfassungsmauern der Gebäude wird in der Mitte der Front [2]) von der festgestellten [3]) Höhenlage der Straße bezw.[4]) des anschließenden Erdbodens oder der Hoffläche bis zur Oberkante des Dachgesimses und, wenn ein solches nicht vorhanden ist [5]), bis zur Oberkante der Umfassungsmauer gemessen.

II. Ist die Mauer oben nicht wagrecht abgeschlossen [6]), so wird mittelst Division ihres Flächeninhaltes durch die Länge eine mittlere Höhe berechnet. Das Gleiche gilt bei Errichtung einzelner örtlicher Aufbauten, wie Thürme, Giebel, Attiken über dem Hauptgesims, falls deren über die höchste zulässige Dachneigung [7]) sich erhebende Gesammtfläche [8]) mehr als ein Zehntel der gesammten zulässigen Frontfläche [9]) beträgt.[10])

III. Bei Neu- und Umbauten werden steile Dachflächen mit demjenigen Theile ihrer Höhe, welcher die Neigung eines Daches von 45 Grad [11]), von der Oberkante des Dachgesimses ab gemessen, übersteigt, der Gebäudehöhe zugerechnet.[12])

Monumentalbauten.

IV. Bei Monumentalbauten besteht ein Zwang für die Höhenbemessung nicht.[13])

1) Wo in der Bauordnung von Gebäudehöhe die Rede ist, ist die Wandhöhe gemeint; nur ausnahmsweise (§ 72 Abs. V) ist ausdrücklich die Firsthöhe als maßgebend erklärt. Dementsprechend gibt die Bauordnung in § 30 Abs. I mit III nur Regeln für Messung der Höhe der Umfassungsmauern; die Höhe der Dachungen wird nicht

---

*) Die Bestimmungen über die Gebäudehöhe haben in der neuen Bauordnung durchgreifende Aenderungen erfahren.

Im Falle der Einführung des offenen Bausystems (§ 9) können im Interesse der Gesundheitspflege auch besondere Anordnungen für die Höhe (sowie auch die Länge) der Gebäude getroffen werden. § 1 Abs. II der Kgl. Verordnung vom 16. Mai 1876 (s. Ergänzungsbändchen).

selbständig, sondern in Beziehung auf die Umfassungsmauern gemessen. An und für sich kann demnach ein Gebäude so viele Höhen haben, als es Umfassungsmauern hat; Sache der Auslegung ist es, festzustellen, welche Umfassungsmauer bei Anwendung jeder einzelnen Vorschrift in Rechnung zu ziehen ist.

2) D. h. in der Mitte der betreffenden Umfassungsmauer.

3) Wo die Höhenlage nicht festgesetzt ist, wird von der thatsächlichen Höhenlage gemessen.

4) D. h. bei Umfassungsmauern, welche nicht an der Straßenseite stehen.

5) Z. B. bei Mauern, welche den First von Pultdächern tragen.

6) Z. B. Giebelmauern.

7) Man denke sich auf eine Mauer von der für dieselbe zulässigen höchsten Höhe ein Dach mit einer Neigung von 45° (vgl. Abs. III) aufgesetzt; das Profil dieses Daches bezeichnet die „höchste zulässige Dachneigung."

8) = die in Betracht zu ziehende Fläche sämmtlicher bezüglichen Aufbauten zusammengenommen. Die in Betracht zu ziehende Fläche ist, soweit sie nicht in die Fläche der Umfassungsmauer fällt, durch Parallelprojektion der über die höchste zulässige Dachneigung hinausragenden Theile der Aufbauten auf die Fläche der Umfassungsmauer unter einem Neigungswinkel von 45° zu ermitteln. (Man denke sich die Sonne hinter der zu messenden Mauer 45° über dem Horizonte stehen; die Schatten, welche dann die über die höchste zulässige Dachneigung sich erhebenden Theile der Aufbauten auf die nach oben fortgesetzt gedachte Mauer werfen, stellen die in Betracht zu ziehende Fläche dar.)

9) D. i. die Länge der Umfassungsmauer, multiplizirt mit der größten zulässigen Höhe der Umfassungsmauer.

10) Beträgt die nach Anm. 8 zu ermittelnde „Gesammtfläche" mehr als 1/10 der zulässigen Frontfläche, so wird sie der thatsächlichen Frontfläche zugerechnet und hienach die mittlere Höhe berechnet; beträgt die „Gesammtfläche" 1/10 oder weniger, so wird sie außer Rechnung gelassen.

11) Bisher war vorgeschrieben, daß Dachungen über der zulässigen Fronthöhe nicht steiler als 60° sein durften, und es hat sich hieraus eine weitgehende Zulassung der Dachwohnungen ergeben. Da auch noch das Bedürfniß bestand, über den Dachwohnungen Speicher zu haben, so erhielten die Dächer eine unverhältnißmäßige, die Feuersicherheit sowie den Lichtzutritt zu den Straßen schädigende Größe und Ausdehnung.

Indem die neue Bauordnung für Gebäude, deren Um-

fassungsmauern bis zur zulässigen höchsten Höhe geführt sind, die Dachneigung auf 45° beschränkt, schließt sie für solche Gebäude — zumal vermöge der Bestimmung in § 45 Ziff. 2 — die Einrichtung von Dachwohnungen thatsächlich aus; die Herstellung von Dachwohnungen bildet nur mehr einen Ausgleich für diejenigen Fälle, in welchen die zulässige Gebäudehöhe durch eine entsprechende Stockwerkseintheilung nicht vollständig ausgenützt werden kann.

12) Eine Dachung von 45° Neigung bleibt außer Rechnung; steilere Dachungen sind wie örtliche Aufbauten (Anm. 8) auszumessen; die ermittelte Projektionsfläche wird der Mauerfläche zugerechnet; alsdann wird nöthigenfalls eine mittlere Höhe nach Abs. II Satz 1 berechnet.

13) D. h. für Monumentalbauten, wie Kirchen 2c., gelten die folgenden Vorschriften nicht, und Stärke und Konstruktion des Mauerwerks 2c. werden in jedem Falle nach Maßgabe der gewählten Höhe festgesetzt.

§ 31.[1])

Höhe der Vordergebäude.

I. Die Höhe der Vordergebäude [2]) soll die mittlere Breite [3]) des vor dem betreffenden Gebäude [4]) liegenden Straßentheils [5]) einschließlich etwaiger Vorgärten nicht überschreiten und darf nicht mehr als 22 m betragen.

II. In Straßen unter 12 m Breite kann eine Höhe bis zu 12 m [6]) gestattet werden.[7])

III. Bei Umbauten kann die Beibehaltung der bisherigen Höhe und Stockwerkszahl zugelassen werden [7]), vorausgesetzt, daß durch den Neubau im Vergleich mit dem alten Bestande eine wesentliche Besserung sich ergibt.[8])

IV. Gebäude, die zwischen zwei Parallelstraßen liegen, dürfen für jede Frontwand nur jene Höhe erhalten, die nach vorstehenden Vorschriften für die betreffende Straße — Abs. I mit III — zulässig ist.

V. Bei Bebauung von Eckgrundstücken [9]) an verschieden breiten Straßen [10]) gelten die Maße der breiteren Straße für die Höhenbestimmung an der schmäleren Straße auf eine Façadenlänge gleich der doppelten Breite [11]) der schmäleren Straße von der Hausecke gemessen, jedenfalls aber auf eine Façadenlänge von 14 m. Für den sich darüber

erstreckenden Theil des Gebäudes gelten die Maße der schmäleren Straße.

VI. Bei Façadenmauern, welche nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen für den einen Theil ihrer Längenausdehnung eine größere, für den andern Theil eine geringere Höhe erhalten würden, kann [7]) die Annahme eines einheitlichen, mittleren, nach § 30 Abs. II zu berechnenden [12]) Höhenmaßes gestattet bezw. aus ästhetischen Rücksichten gefordert werden.

VII. In bestehenden, aber noch nicht vollständig geregelten Straßen kann [7]) die Berechnung der Gebäudehöhe nach der durch die Baulinie sich ergebenden Straßenbreite gestattet werden. [13])

VIII. Das Hauptgesims eines Vordergebäudes darf an der Hofseite nicht höher sein, als an der Straßenseite.

1) Die (allgemeine) Bauordnung vom 31. Juli 1890 stellt an die Spitze der Vorschriften über die Gebäudehöhe den Satz: „Die Gebäude dürfen nur eine solche Höhe erhalten, daß mit Rücksicht auf die anliegenden Straßen, freien Plätze, Hofräume u. dgl. keine Gefährdung der Gesundheit zu befürchten ist und die Anwendung der Feuerlöschgeräthschaften gesichert erscheint.“ Im Hinblicke auf das zu § 16 der Münchener Bauordnung unter Anm. 2a Bemerkte unterliegt es keinem Bedenken, diese Gesichtspunkte bei Prüfung der Baupläne anzuwenden. § 31 und § 32 Abs. II bezeichnen blos diejenigen Höhenmaße, bis zu welchen allerdings regelmäßig gegangen werden darf, über welche aber unter keinen Umständen hinausgegangen werden darf.

2) a. Unter der „Höhe der Vordergebäude“ ist hier die Höhe der Vorderfronten der Vordergebäude, wie solche nach § 30 sich berechnet, zu verstehen; bez. der Rückfronten vgl. Abs. VIII.
b. Hinsichtlich der Rückgebäude s. § 32 Abs. II.

3) D. i. die Fläche des fraglichen Straßentheils, dividirt durch die Länge der Gebäudefront.

4) Senkrecht zur Front gemessen. Uebrigens wird bei Gebäuden, welche senkrecht auf die Front gemessen Straßeneinmündungen gegenüber liegen, die betreffende Straße auch nicht zum Theile in Rechnung gezogen.

5) a. Nach der früheren Bauordnung war die mittlere Breite der betreffenden Straße maßgebend. Infolgedessen konnten die Gebäude in Sraßen von ungleicher

Breite an schmalen Stellen unverhältnißmäßig hoch, an breiten Stellen unverhältnißmäßig nieder werden.

b. Die Bestimmung gilt auch für Plätze mit der Maßgabe, daß von denselben nur ein 22 m breiter Streifen entlang der Front in Rechnung gezogen werden kann.

c. Auf die Benennungen der Straßen bezw. Plätze ist keine Rücksicht zu nehmen; wenn ein Gebäude mit der gleichen Front an zwei Straßen oder an einer Straße und einem Platze gelegen ist, so sind die betr. Straßen= bezw. Platztheile zusammen als ein Straßentheil zu behandeln.

d. Der thatsächliche, nicht der nach der Baulinie sich ergebende Zustand ist maßgebend. Vgl. jedoch Abs. VII.

e. Die Vorschriften über die Höhenbemessung gelten auch für Gebäude an einseitig bebauten Straßen.

6) Vorbehaltlich weitergehender Vergünstigungen nach Absatz III und V.

7) Nach Ermessen der Behörde.

8) Eine wesentliche Besserung in Bezug auf Standfestigkeit, Feuersicherheit oder Gesundheit muß sich trotz Beibehaltung der bisherigen Höhe und Stockwerkszahl ergeben; die Bestimmungen in den nachfolgenden Absätzen bleiben vorbehalten.

9) Bisher war bei Eckgrundstücken die breitere der anstoßenden Straßen maßgebend; in der engeren Straße durfte aber diese Höhe nur auf die Länge der an der breiteren Straße liegenden Front, höchstens auf 22 m Länge beibehalten werden.

10) D. h. Straßentheilen; es kommt bei Abs. V nur auf die Breite der beiden Straßen vor dem betreffenden Gebäude, nicht auf deren sonstige Breite an.

11) Versteht sich: mittleren Breite (Anm. 3).

12) Die sich berechnenden Frontflächen werden addirt; die Gesammtfläche wird durch die Gesammtlänge der betreffenden Façade dividirt.

13) Die Bestimmung ist nur für den Fall einer in absehbarer Zeit zur Durchführung gelangenden Straßenregelung berechnet; bleiben in einem solchen Falle die gegenüberstehenden Häuser hinter der Baulinie zurück, so ist die Baupolizeibehörde analog für berechtigt zu erachten, die Berechnung der Gebäudehöhe nur nach der durch die Baulinie sich ergebenden Straßenbreite zu gestatten (vgl. Anm. 1).

§ 32.

Stockwerkszahl. I. Wohngebäude dürfen nicht mehr als fünf Geschoße einschließlich des Erdgeschoßes, sowie etwaiger Zwischengeschoße und Mansardenwohnungen erhalten.[1])

II. Rückgebäude dürfen über dem Erdgeschoße nicht mehr als drei Stockwerke erhalten und nicht höher, als die bauordnungsgemäß zulässige Höhe der Vordergebäude beträgt, gebaut werden.[2]) **Rückgebäude.**

1) Vgl. die Ausnahmebestimmung in § 31 Abs. III.

2) a. Die **Front** der Rückgebäude darf nicht höher sein, als die nach § 31 sich berechnende zulässige Fronthöhe der Vordergebäude. Auch hier gilt das in § 31 Anm. 1 Gesagte.

b. Weitere Beschränkungen in Bezug auf die Höhe der Rückgebäude ergeben sich aus den Bestimmungen über Gebäudeabstände in §§ 70 f.

§ 33.

I. Die Scheidung der Stockwerke in Gebäuden mit Feuerstätten muß entweder in massiver Weise oder durch entsprechend starke Balkenlagen geschehen, an deren unterer Seite ein Mörtelverputz anzubringen ist, und deren Zwischenfüllung aus reinem, trockenem und unverbrennlichem Material[1]) zu bestehen hat und in diesem Zustande erhalten werden muß. Organische Stoffe[2]), Bauschutt, Kehricht, Asche, Lösch &c.[3]) dürfen als Füllmaterial nicht verwendet werden. **Scheidung der Stockwerke.**

II. Holzdecken sind nur zulässig, wenn dieselben von dem Gebälk durch feuersicheres Material getrennt werden.

III. Die Dachbalkenanlage[4]) der Wohngebäude ist mit feuersicherem Material zu belegen.[5]) Oberhalb dieses Abschlusses sind in Bodenräumen und Dachwohnungen Holzböden zulässig.

1) Namentlich trockener Sand oder Kies.

2) Thierische und pflanzliche Stoffe; indessen dürfen Fabrikate, welche — wie Gypsdielen, Spreutafeln — keine Nahrung für thierische oder Pflanzen-Organismen bieten, verwendet werden.

3) D. h. Materialien, welche nach dem jeweiligen Stande der Erfahrung Nahrung für thierische oder Pflanzen-Organismen bieten.

4) Gleichbedeutend mit „Dachbalkenlage."

5) Bisher war dies nur für Wohngebäude von mehr als 3 Stockwerken über dem Erdgeschoß vorgeschrieben.

§ 34.

Fußböden im Erdgeschoß. Die Fußböden der ebenerdigen Wohn- und jener Arbeitsräume [1]) eines neuen Gebäudes, bei welchen es der Betrieb des Geschäftes zuläßt, müssen die Höhenlage des anstoßenden Grundes mindestens um 0,30 m [2]) überragen. Sind solche Fußböden nicht unterkellert, so müssen [3]) dieselben sowie ihre Lager durch eine 0,15 m hohe Betonlage oder in anderer gleich wirksamer Weise vom Erdboden [4]) isolirt werden.

1) Vgl. § 18 Anm. 1.
2) Bisher waren 0,45 m vorgeschrieben.
3) Bisher war dies nicht unbedingt geboten.
4) D. h. vom natürlichen Gelände.

§ 35.

Einzuwölbende Räume. I. In Wohngebäuden befindliche Keller, Stallungen, Futterräume und Waschküchen, dann Lokale mit starken Feuerungen müssen ihrem Zwecke entsprechend eingewölbt werden und Vorrichtungen zur Ermöglichung eines genügenden Luftwechsels erhalten.

Kellerböden. II. Die Fußböden der Keller sind zu betoniren oder mit einem dichten Pflaster zu belegen.

§ 36.

Höhe der Wohn- und Arbeitsräume. Die lichte Höhe der Wohn- und Arbeitsräume [1]) bei Neubauten, neuen An- und Aufbauten, sowie beim Umbau bestehender Gebäude darf keinesfalls weniger als 2,75 m [2]) betragen.

1) Vgl. § 18 Anm. 1.
2) Besondere Bestimmungen für Räume unter dem Erdgeschoß § 43 Ziff. 6, für Räume im Dachgeschoß § 45 Abs. II.

§ 37.

Fenster, Lüftung. I. Alle bewohnbaren oder zu dauerndem Aufenthalt von Menschen [1]) bestimmten Räume, als Wohn- und Schlafzimmer und Arbeitslokale, dann Küchen und Aborträume, sowie Treppenhäuser, Stallungen und Waschküchen müssen bei Neubauten wenigstens ein ins Freie [2]) gehendes Fenster von ausreichender Größe und zweckentsprechender Lage [3]) erhalten.

II. Räume, welche zum Aufenthalte einer größeren Anzahl von Personen bestimmt sind,[4]) oder in welchen eine stärkere Verunreinigung der Luft stattfindet, müssen mit besonderen Einrichtungen zur Herstellung eines genügenden Luftwechsels versehen werden.

III. Bei Umbauten ist den vorstehenden Bestimmungen gleichfalls nachzukommen.

1) Vgl. Einleitung S. 5/6. Von dem nachfolgenden sind nur die Worte „als Wohn- und Schlafzimmer und Arbeitslokale, dann Küchen" auf die zum dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmte Räume zu beziehen.

2) Allenfalls auch in einen Lichthof; vgl. § 73 Abs. I.

3) Diese Bestimmungen über Eigenschaften der Fenster wurden im Interesse der Gesundheit neu aufgenommen.

4) Hieher gehören z. B. Wirthschaften, bezüglich deren im Uebrigen auch die gewerbepolizeilichen Anforderungen zu beachten sind.

6.*) Treppen,†) Zu- und Ausgänge.**)

§ 38.

I. Jeder zum dauernden Aufenthalte für Menschen[1]) **Zugänge und Treppen.** bestimmte Raum muß mit einem der Sicherheit entsprechenden Zugang von außen versehen sein. Wird die hiezu erforderliche Stiege in das Innere des Hauses verlegt, so ist dieselbe in gesondertem, mit massiven, wenigstens 1 Stein[2]) starken Mauern eingeschlossenem Stiegenhaus unterzubringen. Diese Stärke von 1 Stein darf durch Einbauung von Kaminen, Ventilationsschachten 2c. nicht verringert werden. Aeußere Aufgangsstiegen müssen aus unverbrennlichem Material hergestellt werden.[3])

---

*) Die Bestimmungen dieses Abschnitts sind gegenüber der früheren Bauordnung in mehreren Beziehungen mehr detaillirt und verschärft, wie es die Rücksicht auf Feuersicherheit und Gesundheit geboten erscheinen ließ. Neu sind insbesondere die Vorschriften über das zu den Treppen zu verwendende Material, über die Maße der Treppen- (insb. Wendel-) Stufen und der Treppenhausoberlichter, sowie über die Geländer.

†) Die Bauordnung unterscheidet Haupt- und Nebentreppen, letztere Treppen zur Verbindung zweier Stockwerke innerhalb der Wohnungsabschlüsse oder auch Dienstbotentreppen, Sicherheitstreppen 2c. durch alle Geschoße führend.

**) Vgl. auch die Bestimmungen über Zufahrten, § 74.

II. Ist die Haupttreppe nicht bis zum Speicherraum fortgesetzt, so muß auch die Speichertreppe zwischen Mauern gelegt werden.

III. In Wohngebäuden von mehr als einem Geschoße sind die Stufen und Wangen der Haupttreppen entweder aus Stein oder aus Eichenholz herzustellen, die Unterſichten zu verputzen und die Decke zu überwölben oder in anderer Weise unverbrennlich zu machen und gegen abstürzendes Holz zu sichern (Monierdecke).[4] Bei Verwendung von Eisen zu tragenden Theilen der Treppe ist dasselbe mit entsprechender feuersicherer Umhüllung zu versehen. Der Zugang vom Stiegenhaus zum Dachraum ist mittelst einer aus feuerbeständigem Material bestehenden Thüre, welche in Steingewänd anschlägt, abzuschließen. Außer diesem Zugang dürfen zwischen Stiegenhaus und Dachraum keine Oeffnungen angebracht werden.

IV. Für Wohngebäude, welche über dem Erdgeschoß nur noch ein Geschoß enthalten, genügt eine Haupttreppe von weichem Holze mit verputzter Untersicht und gegen den Dachraum ein dem § 33 Abs. III entsprechender Abschluß.

V. Alle Stiegenhäuser für Haupttreppen müssen durch unmittelbar ins Freie[5]) gehende Fenster beleuchtet werden oder ein mit einer Ventilationsvorrichtung versehenes Glasdach erhalten, dessen Gerippe aus Eisen zu konstruiren ist und an allen Seiten auf den als Brandmauern[6]) über Dach geführten Stiegenhausmauern aufruht. Die Lichtfläche des Oberlichtes zwischen den Treppenwangen muß bei einstöckigen Gebäuden (über dem Erdgeschoß) wenigstens 2 qm betragen und mit jedem weiteren Geschoß um je 1 qm zunehmen.

VI. Haupttreppen müssen den Anforderungen des auf ihnen voraussichtlich sich bewegenden Verkehrs entsprechen. Wendelstufen werden nur dann gestattet, wenn die geringste Stufenbreite in der Mitte gemessen noch 0,29 m und an der inneren Wange noch 0,15 m beträgt. Die Stufenhöhe darf in den Stockwerken das Maß von 0,17 m, bei Keller- und Speichertreppen das Maß von 0,20 m nicht

übersteigen. Für Gebäude mit einem Stockwerke über dem Erdgeschoße genügt in der Regel eine Stufenlänge von 1,00 m, dagegen sind für Gebäude mit zwei Stockwerken mindestens 1,10 m lange Stufen herzustellen, welche für jedes weitere Geschoß um wenigstens 0,10 m zunehmen müssen.[7]) Bei einer größeren Stufenlänge als 1,50 m, sowie bei Wendelstufen sind außer den Geländern an der inneren Wange auch an den Wänden Handgriffe anzubringen.

VII. Vorstehende Bestimmungen sind, soweit dieß möglich ist,[8]) auf bestehende Gebäude dann anzuwenden, wenn wenigstens ein ganzes Stockwerk baulich eine wesentliche Umgestaltung erhält. Bei Stockwerkaufsetzungen und Umbauten kann indessen hievon Umgang genommen werden, wenn genügende statische Sicherheit gegeben ist und die Treppenhausmauern mindestens 0,18 m stark sind, der zu erneuernde bezw. zu ergänzende Theil der Treppe feuersicher hergestellt und das Treppenhaus selbst gegen das Dachgeschoß nach Vorschrift der Absätze III und V abgeschlossen wird.

1) Vgl. Einleitung S. 5/6.

2) = 25 cm; vgl. § 19 Anm. 1.

3) Im Uebrigen ist die Anlage äußerer Aufgangsstiegen nicht beschränkt, da solche aus unverbrennlichem Material von größtem Werthe für die Feuersicherheit sind.

4) Bisher waren nur für Wohnhäuser, welche über dem vierten Geschoße noch Wohnungen enthielten, unverbrennliche Treppen verlangt; die neue Bauordnung schreibt solche für alle mehrstöckigen Gebäude vor (vgl. Abs. IV).

Die Erfahrung hat gezeigt, daß Bestandtheile von Treppen aus Schmiedeeisen bei Bränden rasch durchbiegen, daß dagegen Treppen aus Eichenholz mit verputzten Untersichten außerordentlich dauerhaft sind.

5) Allenfalls auch in einen Lichthof; vgl. § 73 Abs. I.

6) Vgl. § 21.

7) Die Vorschrift „gibt es dem Ermessen des Bauherrn anheim, ob er der Treppe durchaus die gleiche Breite geben will oder ob die Treppe im obersten Stockwerk das Mindestmaß erhalten und für jedes weitere Stockwerk nach unten um 0,10 m im Verhältniß zu dem nach unten wachsenden Verkehr zunehmen soll“ (Kommissionsentwurf — s. o. S. 4 Ziff. 5 — Anm. 5 zu § 38).

8) d. h. soweit es technisch ausführbar ist und ohne unverhältnißmäßige Kosten und Schwierigkeiten geschehen kann.

§ 39.

Zugänge und Treppen in Gebäuden von größerer Ausdehnung und Brandgefahr.

I. Bei Neubauten, deren obere Geschoße zu Versammlungen oder öffentlichen Lustbarkeiten bestimmt sind, sowie bei schon bestehenden Gebäuden, deren obere Geschoße für solche Zwecke baulich erst eingerichtet werden sollen,[1]) müssen unverbrennliche d. i. steinerne und überwölbte Treppen hergestellt werden. Dasselbe kann bei Fabrikgebäuden von mehr als einem Geschoße gefordert werden.

II. Für die Treppen in Theatern gelten die für die bauliche Einrichtung von Theatern erlassenen besonderen Bestimmungen.[2])

III. Wohn- und Fabrikgebäude von größerer Ausdehnung müssen auf angemessene Entfernung von der Haupttreppe mit weiteren Treppen versehen werden, deren Zahl und Lage durch die Lokalbaukommission bestimmt wird. Außer den im Innern angeordneten feuersicheren Treppen können noch äußere eiserne Aufsteigleitern angeordnet werden.

IV. In Gebäuden, in welchen ein besonders feuergefährlicher Geschäftsbetrieb stattfindet, müssen, wenn sie mehr als ein Geschoß enthalten oder wenn Dachwohnungen vorhanden sind, unverbrennliche Treppen mit massiven Umfassungswänden und feuerfesten Decken hergestellt werden. Diese Treppen müssen feuerfest ins Freie führen und mindestens 1 m breit sein. Außer diesen Treppen können hölzerne Lauftreppen nach Bedürfniß angelegt werden.

1) Bei Gasthäusern dann, wenn sich in den oberen Geschoßen größere Säle befinden; im Uebrigen unterliegen Gasthäuser auch den gewerbepolizeilichen Vorschriften.

2) S. Ergänzungsbändchen.

§ 40.

Ausgänge und Korridore.

I. Die Anzahl der Ausgänge, sowie die Breite derselben und der Korridore richtet sich nach dem voraussichtlichen Verkehr in dem betreffenden Gebäude und wird in jedem einzelnen Falle durch die Lokalbaukommission bestimmt. Die lichte Weite der Hauptausgangsthüre muß

mindestens der für die Treppe des Erdgeschoßes vorgeschriebenen Breite[1]) gleich, darf aber nicht geringer als 1 m sein.

II. Alle Lokale und Gebäude, welche für Versammlungen oder öffentliche Lustbarkeiten bestimmt sind, haben eine entsprechende Anzahl von Ausgängen zu erhalten, deren Thüren leicht und schnell nach außen sich öffnen lassen.

III. Vorstehende Bestimmungen finden auch auf schon bestehende Lokale und Gebäude Anwendung, welche für die bezeichneten Zwecke eingerichtet werden sollen.

1) Vgl. § 38 Abs. VI.

7. Dachungen, Dachvorsprünge und Gesimse, Lichtöffnungen in den Dachungen.

§ 41.

Dachungen und Zubehör.

I. Zur Eindeckung aller Bauwerke darf mit Ausnahme der nicht genehmigungspflichtigen[1]) nur feuersicheres[2]) Material verwendet werden.

II. An allen Gebäuden, welche feuersicher eingedeckt werden müssen, sind Dachrinnen und Abfallrohre aus feuersicherem[2]) Material anzubringen.

III. Dächer mit mehr als 10 Grad Steigung sind mit entsprechenden Schneefängen zu versehen.

IV. Dachrinnen, Abfallrohre und Schneefänge sind stets in gutem Zustande zu erhalten.

V. Vorgenannte Bestimmungen sind auch für bestehende Gebäude maßgebend, wenn eine Erneuerung oder konstruktive Aenderung des Dachstuhles vorgenommen, oder wenn mindestens die Hälfte einer Dachseite[3]) neu eingedeckt wird.

1) Vgl. § 13.

2) Als „feuersicher“ gelten zunächst Stein und Metall; dann die in § 7 Abs. VII der Vollzugsinstruktion vom 30. Juni 1875 zum Brandversicherungsgesetze bezeichneten Materialien. Ob sonst noch ein Material als feuersicher zu gelten habe, ist eventuell von der Baupolizeibehörde zu prüfen.

3) „Dachseite“ ist jede einer Dachstuhlseite entsprechende

Dachfläche; ein Dach kann je nach der Konstruktion des Dachstuhls eine, zwei, vier oder mehr Dachseiten haben (Pult=, Sattel=, Walm=, Graben=Dächer).

§ 42.

Dach-vorsprünge. I. Bei Dachvorsprüngen bezw. überhängenden Gesparren, deren Anwendung übrigens nur bei nicht geschlossener Bauweise[1]) gestattet werden kann, dürfen zwischen den Sparren in der Ebene der Umfassungsmauern keine unverschließbaren Oeffnungen angebracht werden.

Dachgesimse. II. Hölzerne Dachgesimse müssen bei geschlossener Bauweise[1]) durch einen Metallüberzug gesichert werden, beim Anschluß an das Nachbargebäude sind sie nach Maßgabe des § 21 Abs. V herzustellen.

Lichtöffnungen. III. Lichtöffnungen in den Dachungen müssen mit einem Verschluß versehen sein und feuersichere Umrahmungen erhalten; für dekorative Theile von geringer Ausdehnung darf auch Eichenholz verwendet werden. Lichtöffnungen von mehr als 1/2 qm Fläche bedürfen besonderer polizeilicher Genehmigung.

sog. Wasch-aufhängen. IV. Anlagen zum Trocknen von Wäsche auf Dachungen dürfen nur gegen die Hofseite angebracht werden. Ihre tragenden Theile sowie das Geländer sind aus Eisen herzustellen.

1) Nicht „Bausystem". Nichtgeschlossene Bauweise ist gegeben, so oft ein Gebäude nicht mit einem anderen zusammengebaut ist.

8. Wohnungen und Räume unter dem Erdgeschoße.

§ 43.

Wohnungen unter dem Erdgeschoß. Wohnungen unter dem Erdgeschoße sind nicht zulässig. Ausnahmen[1]) hievon können nur dann, wenn ein auf andere Weise nicht zu befriedigendes Bedürfniß nach einer solchen Wohnung vorliegt,[2]) widerruflich[3]) und unter nachfolgenden Voraussetzungen gestattet werden: [4])

1. Das Gebäude darf nicht im Ueberschwemmungsgebiet liegen und muß entwässert werden; der Fußboden der Wohnung muß mindestens 1 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

2. Es ist in einem Wohnhause nur eine Wohnung

zulässig, welche außer der Küche nur noch zwei Zimmer und eine Kammer enthalten und nicht gesondert vermiethet werden darf.

3. Die Fensterfläche eines jeden Wohnraumes über dem angrenzenden Niveau[5]) muß mindestens ein Zehntel der Fußbodenfläche desselben Raumes betragen.

4. Vor der Wohnung muß in deren ganzer Länge ein isolirender und ventilirbarer, bis zu 0,15 m unter den Fußboden hinabgehender, zu entwässernder Luftkanal von 0,50 m Breite hergestellt werden; wo wegen besonderer örtlicher Verhältnisse diese Breite nicht eingehalten werden kann, ist deren Abminderung auf 0,25 m zulässig.

5. Der Fußboden der Wohnung ist gemäß § 34 zu isoliren.

6. Die lichte Höhe der Räume hat durchschnittlich[6]) wenigstens 2,75 m zu betragen, und darf ihr Fußboden nicht tiefer als 1,20 m unter dem umgebenden Terrain[5]) liegen.

7. Jeder Wohnraum muß mindestens 40 cbm Luftinhalt haben, sowie heizbar und ventilirbar sein.

8. Der Zugang zur Wohnung muß von jenem zu den Kellern getrennt sein, und darf keine Verbindung zwischen Wohnung und Kellerräumen bestehen.

1) Wohnungen unter dem Erdgeschoße waren bisher ausnahmslos unzulässig. Nunmehr können sie im Bedürfnißfalle unter besonders strengen Voraussetzungen widerruflich gestattet und dürfen nicht gesondert vermiethet werden.

2) Es handelt sich namentlich um Hausmeisterwohnungen in Geschäfts- und Familienhäusern, welche, insofern der Hausmeister im Stande sein soll, die straßenpolizeilichen Verpflichtungen des Hauseigenthümers zu vollziehen und auch den Eingang zu überwachen, im Souterrain untergebracht werden müssen. Nur dadurch, daß dies gestattet wird, ist die Entstehung einer größeren Anzahl abgeschlossener Häuser, welche für die Sicherheit und Sittlichkeit von größter Wichtigkeit sind, ermöglicht.

3) Die Genehmigung wird selbstverständlich nur aus gewichtigen Gründen (z. B. bei Mißbrauch) widerrufen werden.

4) Nach Ermessen der Behörde.

5) Unter dem angrenzenden Niveau (Ziff. 3) bezw. umgebenden Terrain (Ziff. 6) ist nur der natürliche Grund bezw. die der festgesetzten Höhenlage (§ 2) entsprechend veränderte Höhenlage des natürlichen Grundes zu verstehen, nicht aber eine vor der Kellerwand künstlich hergestellte Vertiefung.

6) Nicht durchgehends; der Rauminhalt der Souterrainwohnung, dividirt durch deren Grundfläche, muß mindestens 2,75 m betragen.

§ 44.

Räume unter dem Erdgeschoß.

I. Für Räume unter dem Erdgeschoße, welche lediglich für ökonomische und gewerbliche Zwecke verwendet werden und den längeren[1]) Aufenthalt von Menschen erfordern (Küchen, Werkstätten und dergleichen)[2]), sind folgende Bestimmungen maßgebend:

1. Deren Höhe muß mindestens 2,75 m und deren Bodenfläche mindestens 20 qm betragen.

2. Die Sohle dieser Räume muß mindestens 0,50 m über dem muthmaßlich höchsten Grundwasserstand, ferner die Decke mindestens 1,30 m und der Scheitel der Fensteröffnungen mindestens 1 m über dem umgebenden Terrain[3]) liegen.

3. Die Vorschriften über Decke und Fenster fallen weg, im Falle der Raum mittelst eines ohne Unterbrechung fortlaufenden Luftkanals isolirt ist, dessen Breite mindestens dem Höhenabstand zwischen Terrain und Fußboden gleichkommt. Dieser Kanal ist an die Entwässerungsanlage anzuschließen und darf nur dann mit einem Glasdach versehen werden, wenn durch dasselbe der direkte Licht- und Luftzutritt nicht verhindert wird.

4. Die Räume müssen außer durch die Fenster noch in anderer ausreichender Weise ventilirbar sein.

5. Vor diesen Räumen, mit Ausnahme der unter Ziff. 3 erwähnten, ist in ihrer ganzen Länge ein isolirender und ventilirbarer, noch 0,15 m unter den Fußboden hinabgehender Luftkanal mittelst Anlage von Isolirungsmauern in mindestens 0,25 m Abstand von den Umfassungsmauern herzustellen.

II. Bei Einrichtung gewöhnlicher Bäckereianlagen unter

dem Erdgeschoße kann[4]) von der Anwendung obiger Bestimmungen mit Ausnahme der Ziff. 1, sowie der Ziff. 2 bezüglich der Fußbodenanlage, dann der Ziff. 5 Umgang genommen werden. Die betreffenden Arbeitsräume sind jedoch mit ausgiebigen Ventilationsvorrichtungen zu versehen.

1) Gleichbedeutend mit „dauerndem" Aufenthalt; s. Einleitung S. 5/6.

2) Wirthschaften gehören nicht hieher; wenn dieselben auch gewerbsmäßig ausgeübt werden, so werden sie doch nicht „lediglich für gewerbliche Zwecke verwendet", sondern dienen vorwiegend dem Erholungsbedürfnisse der Gäste. Wirthschaften unter dem Erdgeschoße sind unzulässig.

3) Vgl. Anm. 5 zu § 43.

4) Nach Ermessen der Behörde.

9. Dachwohnungen und Räume im Dachgeschoß.

§ 45.

I. Dachwohnungen oder einzelne heizbare und bewohnbare Lokale[1]) im Dachraume[2]) sind nur in Gebäuden von nicht mehr als vier Stockwerken[3]) einschließlich des Erdgeschoßes und nur unter folgenden Bedingungen zulässig:[4]) **Wohnungen und Räume im Dachgeschoß.**

1. Die Räume dürfen nur unmittelbar über dem letzten Stockwerk, niemals aber über dem Kehlgebälk liegen und müssen den folgenden Bestimmungen entsprechen.

2. Die lichte Höhe eines jeden bewohnbaren Raumes muß mindestens 2,60 m betragen und darf derselbe für nicht mehr als $^1/_3$ der Zimmertiefe eine schräge Decke erhalten. Die Dachwinkel sind auf wenigstens 1 m Höhe abzuschließen.[5])

3. Der Zugang zu solchen Räumen vom Stiegenhause aus muß gegen den Dachraum durch feuersichere Wände und Decken abgeschlossen werden.

4. Diese Wohnräume sind sowohl in den Umfassungswänden als in der Deckenfläche gegen die Einflüsse der Außentemperatur zu isoliren.

II. Ueber dem fünften Stockwerk[3]) einschließlich des Erdgeschoßes sind im Dachraume nur einzelne Lokale zulässig, welche Zubehör zu den unteren Wohnungen bilden

(z. B. Bügel-, Wasch-, Requisitenkammern ꝛc.)[6]). Dieselben müssen mindestens 2,60 m Höhe und, wenn sie heizbar sind, einen der Ziff. 3 entsprechenden Zugang erhalten, sowie nach allen Seiten mit unverbrennlichem Material abgeschlossen werden. Die Räume müssen, ob sie heizbar sind oder nicht, den Anforderungen in Ziff. 3 und 4 entsprechen.

III. Die Herstellung von Abtheilungswänden außer durch Lattenverschläge ist über dem Kehlgebälk untersagt.

1) Unheizbare Schlafstellen fallen nicht unter diesen, wohl aber unter den folgenden Absatz.
2) Dachraum ist derjenige Raum, welcher innerhalb der über dem Dachfuß befindlichen Dachkonstruktion liegt; ein durch die Dachfläche nicht unterbrochener Aufbau ist nicht als Dachwohnung, sondern als Stockwerk anzusehen, auch wenn derselbe hinter der Frontwand des Hauses aufgeführt werden soll.
3) „Stockwerk" ist hier ausnahmsweise im weiteren Sinne (das Erdgeschoß mit umfassend) gebraucht.
4) Die Einhaltung dieser Bedingungen kann nicht nur bei Herstellung neuer Dachwohnungen bezw. neuer einzelner, heizbarer und bewohnbarer Dachräume verlangt werden, sondern auch dann, wenn in einer bestehenden Dachwohnung ein Zimmer heizbar und bewohnbar gemacht wird.
5) D. h. die vom Boden und der Dachneigung gebildeten Winkel sind durch senkrechte, mindestens 1 m hohe Wände zu verdecken (behufs Verhütung von Unreinlichkeit).
6) Auch Gesindezimmer.

10. Vortretende Bautheile.

§ 46.

Vortretende Bautheile.

I. Alle vortretenden[1]) Bautheile, wie Erker, Balkone, Gallerien, Gänge, sind in der Regel massiv, deren Träger aus Eisen oder Stein herzustellen. Bei Gebäuden von ländlichem oder villenähnlichem Charakter können[2]) hievon Ausnahmen gestattet werden.

II. Gallerien und Gänge, welche sonst nicht zugängliche Wohnräume unter sich oder mit der Stiege, oder welche zwei Gebäude miteinander verbinden, müssen, wenn deren Herstellung nicht aus Stein oder Metall erfolgt,

wenigstens die Untersicht und das Geländer feuersicher erhalten.

1) d. h. über die Umfassungsmauern vortretenden; Erker auf der geneigten Dachfläche sind nicht hieher zu rechnen.

2) Nach Ermessen der Behörde.

11. Bauten mit Feuerstätten.

§ 47.[1])

Bauten, welche Feuerstätten erhalten, sind, sofern nicht nach Maßgabe des § 48 Ausnahmen zugelassen werden, mit massiven Umfassungen und Tragkonstruktionen von Stein oder Eisen auszuführen und, wenn sie mit anderen Gebäuden zusammenhängend [2]) hergestellt werden sollen, durch Brandmauern[3]) von denselben zu trennen. Das Letztere hat auch dann zu geschehen, wenn ein bestehendes Gebäude in mehrere selbstständige Anwesen abgetheilt wird. Bauten mit Feuerstätten.

1) § 47 ist auf die Anlage einer Feuerstätte innerhalb eines bestehenden Hauses, in welchem sich bisher keine Feuerstätte befand, wörtlich nicht anwendbar; der Baupolizeibehörde ist jedoch unbenommen, auch in diesem Falle gemäß § 16 Abs. I (vergl. Anm. 2 litt. b hiezu) zur Verhütung von Feuersgefahren analoge Anordnungen zu treffen,

2) a. Das Merkmal „mit anderen Gebäuden zusammenhängend" setzt zwei selbständige Bauten voraus. Dasselbe ist nicht gegeben, wenn der herzustellende Bau mit einem anderen Bau zusammen ein Gebäude bildet, wie Vergrößerungs- bezw. Verlängerungsbauten, mögen auch die Bauten eine verschiedene Zweckbestimmung haben (z. B. sog. „Wohn- und Oekonomiegebäude"). Dagegen sind zwei Bauten als selbständige zu betrachten und unterliegen der Vorschrift des § 47, wenn sie verschiedenen Besitzern gehören, oder wenn der eine massiv, der andere nicht massiv ist.

b. Die Vorschrift findet auch Anwendung, wenn die „anderen Gebäude" keine Feuerstätten haben; für den Fall, daß Gebäude ohne Feuerstätten an solche mit Feuerstätten angebaut werden, trifft § 50 Abs. III Bestimmung.

3) Vgl. § 21.

§ 48.

I. Vom Massivbau können folgende Ausnahmen zugelassen werden:[1]) Ausnahmen vom Massivbau.

1. Kleine Nebengebäude bis zu einer Wandhöhe von 6 m können[1]) mit ausgemauertem Fachwerk hergestellt werden; ihre Umfassungsmauern müssen aber, wenn sie unmittelbar an die Straßenfront oder an die Nachbargrenze stoßen oder von anderen Gebäuden weniger als 5 m entfernt sind,[2]) 1 Stein[3]) stark ausgeführt werden.

2. Gebäude zu gewerblichen Zwecken und Lagerhäuser dürfen[1]) in ausgemauertem Fachwerk mit nur einem Stockwerk über dem Erdgeschoß hergestellt werden.

Sofern der Betrieb mit Feuersgefahr verbunden ist, müssen dieselben einen Abstand[2]) gleich ihrer doppelten Höhe,[4]) mindestens aber von 10 m von der nächstgelegenen Mauer mit Fenstern einhalten; ist der Betrieb nicht mit Feuersgefahr verbunden, so genügt ein Abstand[2]) gleich ihrer Höhe,[4]) mindestens aber von 5 m von der Nachbargrenze.[5])

Bei Vorhandensein hoher Brandmauern können solche Baulichkeiten bis zu deren halber Höhe[6]) angebaut werden.

3. Gebäude zu vorübergehenden Schaustellungen oder zu anderen vorübergehenden Zwecken dürfen mit Genehmigung der Lokalbaukommission von Holz, jedoch nur in widerruflicher Weise oder auf bestimmte Zeitdauer errichtet werden.[7])

II. In den Fällen Ziff. 1 und 2 bleiben die weitergehenden Bestimmungen[8]) der §§ 68, 70 und 71 vorbehalten.

1) Die Ausnahmen Ziff. 1 und 2 unabhängig vom Ermessen der Behörde, die Ausnahme Ziff. 3 nach Ermessen der Behörde.

Die bisherigen Ausnahmen von Massivbau hatten sich als nicht ausreichend für das praktische Bedürfniß, namentlich für die Industrie erwiesen.

2) Die Entfernung — geringste, nicht mittlere Entfernung — wird nach § 68 Abs. III (vgl. die Anmerkungen zu demselben) gemessen. Vgl. übrigens Absatz II.

3) D. h. mindestens 25 cm; vgl. § 19 Anm. 1.

4) D. h. jede Umfassungsmauer muß mindestens doppelt so viel, als ihre Höhe (§ 30) beträgt, bezw. wenn der Betrieb nicht mit Feuersgefahr verbunden ist, mindestens so viel, als ihre Höhe (§ 30) beträgt, abstehen.

5) Bez. der Berechnung des Abstandes — geringster, nicht

mittlerer Abstand — von der Grenze vgl. Anm. 6 litt. d zu § 68.
6) Die Höhe wird nach § 30 gemessen.
7) Vgl. § 12 Abs. II.
8) Bezüglich der Gebäudeabstände.

§ 49.

Scheidewände.

I. Bloße[1]) Scheidewände in Gebäuden mit Feuerstätten sollen von unten auf fundirt und massiv oder wenigstens[2]) aus verputztem Riegel- oder Fachwerk mit genügend sicherer Fundirung oder Unterstützung hergestellt werden.

II. Scheidewände aus Holz sind untersagt; dagegen können solche aus verputztem Lattenwerk oder ähnlichem Material gestattet werden, wenn die Herstellung vorschriftsmäßiger[3]) Scheidewände nach der Besonderheit des Falles nicht thunlich ist.[4])

III. Abtheilungen im Dachraum, sowie die Umfassungen kleiner verschlagartiger Räume dürfen von Latten hergestellt werden.

1) d. h. welche keine Tragmauern bilden.
2) Vorbehaltlich der Ausnahme in Abs. II.
3) d. h. nach Abs. I beschaffener.
4) d. h. entweder technisch unausführbar oder mit unverhältnißmäßig hohen Kosten oder Schwierigkeiten verbunden.

12.*) Bauten ohne Feuerstätten.

§ 50.

Bauten ohne Feuerstätten

I. Bauten ohne Feuerstätten, welche nicht zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind, können[1]) mit ausgemauertem Fach- oder Riegelwerke auf gemauertem Sockel hergestellt werden.

II. Nach Umständen können[2]) auch Umfassungen aus verputztem Fach- oder Riegelwerk auf gemauertem Sockel zugelassen werden.

III. Stoßen solche Bauten[3]) an Gebäude mit Feuerstätten,[4]) so müssen sie durch Brandmauern[5]) von denselben getrennt werden.

---

*) Die Vorschriften sind jenen der (allgemeinen) Bauordnung vom 31. Juli 1890 angepaßt.

IV. Liegen dieselben von anderen Gebäuden mindestens 7 m und von der Nachbargrenze 3,5 m entfernt[6]), so ist deren Herstellung auch mit Holzwänden auf gemauertem Sockel gestattet.[1])

V. Kegelstätten, Gewächshäuser und Sommerhäuschen ohne Feuerungsanlagen, offene Schutzdächer, Taubenschläge und sonstige geringfügige Bauwerke dürfen ohne Rücksicht auf die Entfernung aus Holz hergestellt werden.[1])

1) Unabhängig vom Ermessen der Behörde.
2) Nach Ermessen der Behörde.
3) Die Ausführungen in § 47 Anm. 2a treffen auch hier zu.
4) Stoßen Bauten ohne Feuerstätten an Bauten ohne Feuerstätten, sind Brandmauern nicht vorgeschrieben.
5) Vgl. § 21.
6) Die Entfernung — geringste, nicht mittlere Entfernung — von anderen Gebäuden bezw. von der Grenze wird nach § 68 Absatz III (vgl. Anm. 6 litt. d hiezu) gemessen.

13.*) Bauten von mehr als gewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr.

§ 51.

Zu- und Ausgänge in größeren Gebäuden.

Für die Treppenanlagen, Korridore, Zu- und Ausgänge der Wohn- und Fabrikgebäude von größerer Ausdehnung, dann der Theater- und Versammlungslokale gelten die in §§ 38, 39 und 40 aufgeführten Bestimmungen.

§ 52.

Brandmauern in größeren Gebäuden.

Bei Wohn-, Fabrik- und Lagergebäuden von großer Ausdehnung sind je nach der Eintheilung der Grundrisse in angemessenen Abständen Brandmauern zu verlangen oder ist zu bestimmen, daß die eine oder andere Quermauer wenigstens im Dachraum als Brandmauer durchgeführt wird.

§ 53.

Gebäude von größerer Brandgefahr.

I. Gebäude, welche zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind, müssen[1])

*) Die Vorschriften sind jenen der (allgemeinen) Bauordnung vom 31. Juli 1890 angepaßt.

vorbehaltlich der Bestimmungen der Allerhöchsten Verordnung vom 19. März 1874, die Verhütung von Feuersgefahren durch leicht Feuer fangende Gegenstände betreffend (Gesetz- und Verordnungs-Blatt S. 109),[2]) mit massiven Mauern umgeben und, wenn sie mit anderen Gebäuden zusammenhängend gebaut werden sollen,[3]) von diesen durch Backsteinbrandmauern[4]) getrennt werden.

II. Es kann aber auch eine allseitig freie Lage bis zu 9 m Entfernung von anderen Gebäuden[5]) — soferne nicht durch andere Bestimmungen[6]) eine größere Entfernung vorgeschrieben ist —, Einwölbung, unverbrennliches Stiegenwerk,[7]) dann eiserner Thür- und Fensterverschluß, feuerfester Boden und, wenn solche Gebäude über 400 qm Grundfläche haben, deren Abscheidung durch Backsteinbrandmauern[4]) in Einzelräume, wie sie dem Betriebe des Geschäftes und der Konstruktion des Baues angemessen sind, gefordert werden.

III. Die durch Brandmauern getrennten Räume dürfen verbunden werden:[8])

1. mittelst eines unter Ausschluß aller Holztheile aus Eisen oder Stein und Glas konstruirten Balkones, welcher durch in die Langmauer eingefügte Thüren von der in § 21 Abs. IV näher beschriebenen Beschaffenheit zugänglich ist;

2. durch einen an die Brandmauer anstoßenden Einbau, der den mittelbaren Zugang in den abgetrennten Gebäudetheil ermöglicht; dieser Einbau ist aus mindestens 0,25 m starken Backsteinmauern[4]) herzustellen und in allen Stockwerken zu wölben; derselbe darf weder eine Stiege noch Holztheile enthalten und auch nicht zur Lagerung irgend welcher Stoffe dienen. Die Thüren des Einbaues müssen die vorerwähnte Beschaffenheit erhalten und im rechten Winkel zur Thüre in der Brandmauer stehen; etwaige Fenster sind in der Langmauer anzubringen und deren Stöcke und Rahmen aus unverbrennlichem Material herzustellen.

IV. Oeffnungen zur unmittelbaren Verbindung der zu trennenden Räume sind in der Brandmauer nur in-

soweit gestattet, als sie zur Führung von Transmissionswellen unumgänglich nöthig sind. Solche Oeffnungen müssen an beiden Seiten durch Büchsen geschlossen werden, deren Flanschen in die Brandmauer eingeschraubt sind. Zwischen den Büchsen und der Transmissionswelle ist ein Spielraum von höchstens 15 mm zulässig.

1) auch wenn sie keine Feuerstätten enthalten.
2) Siehe Ergänzungsbändchen.
3) Die Bestimmung bezieht sich dem Wortlaut nach nur auf den Fall, wenn das Gebäude von außergewöhnlicher Brandgefahr der Neubau ist; der Baupolizeibehörde ist jedoch unbenommen, auch dann, wenn an ein solches Gebäude angebaut werden soll, gemäß § 16 Absatz I (vgl. Anm. 2 litt. b hiezu) zur Verhütung von Feuersgefahren eine Brandmauer zu verlangen.
4) Vergl. Anm. 1 zu § 17.
5) Die Entfernung — geringste, nicht mittlere Entfernung — wird nach § 68 Abs. III gemessen.
6) §§ 68 ff.
7) d. h. steinerne und überwölbte Treppen (vergl. § 39 Abs. I).
8) Die Verbindung ist in den Fällen der Absätze I und II zulässig. Grundpläne zu einem Balkon nach Ziff. 1 und einem Einbau nach Ziff. 2 sind der von Hermannschen Ausgabe der (allgemeinen) Bauordnung als Anlagen beigegeben.

§ 54.

Theater.

Bei Theatern mit Schnürboden und Versenkungen kann vorbehaltlich weitergehender Auflagen gefordert werden [1]:

1. Trennung des Bühnen- und Zuschauerraumes durch zwei mindestens 1 m von einander entfernt stehende, mindestens 1 m starke und ebenso hoch über die Dachfläche reichende Backsteinbrandmauern [2], die im Prosceniums-Ausschnitte durch Backsteingewölbe [2] oder Eisenkonstruktionstheile verbunden sind; eine weitere Verbindung beider Räume ist nur nach § 53 Abs. III Ziff. 1 zulässig;

2. die Aufsetzung von Blitzableitern;

3. die Herstellung und Einwölbung von Vorfluren, Treppenräumen, Gängen und Dachaustritten in genügen-

der Menge, ferner die Herstellung und Einwölbung von eigenen Gebäuden für Gasometer und Heizungsanlagen;

4. die Herstellung von Gangböden und Treppen aus unverbrennlichem Material;

5. die Verwendung von Gaslicht oder elektrischer Beleuchtung, von Centralheizung und die Herstellung von eisernen Vorhängen, Ventilationsapparaten und Löschvorrichtungen.

1) Die Baupolizeibehörde kann von diesen Auflagen überhaupt Umgang nehmen oder einen Theil derselben oder alle oder auch noch weitergehende, durch Rücksichten der Feuersicherheit geforderte Maßnahmen verlangen. Vgl. Ministerialentschließung vom 20. Dezember 1881, die Bau- und Feuersicherheit der Theater und sonstigen größeren Versammlungslokale betr. (Ministerialamtsblatt S. 503).

2) Vgl. Anm. 1 zu § 17.

§ 55.

Feuerungsanlagen in Gebäuden von größerer Brandgefahr.

I. Alle Feuerungsanlagen müssen brandsicher hergestellt werden; solche, die nicht auf festem Grund oder auf massiven Gewölben stehen, müssen mit einem freien Luftraum von mindestens 0,30 m Höhe unterwölbt und es darf in diesem Raume ein Aschenabfall nicht angelegt werden.

II. Es ist bei allen größeren Feuerungsanlagen dafür Sorge zu tragen, daß ein nach der Größe der Anlage zu bemessender, den hinsichtlich der Gesundheit der Arbeiter zu stellenden Anforderungen entsprechender Luftraum vor der Heizung geschaffen werde.

III. Der Fußboden unter und vor diesen Gewölben und Feuerungsanlagen ist in den für die Sicherheit erforderlichen Dimensionen mit feuerfestem Material zu belegen.

IV. Die Feuerungsräume der Brenn- und Dampfkessel, der Malzdarren und ähnlicher Anlagen, wie auch der Centralheizungen, müssen ringsum freistehen, so daß zwischen den äußeren Seiten ihrer Ummauerung und den Umfassungswänden der Lokalitäten, in welchen sie stehen, ein freier Luftraum von wenigstens 0,30 m verbleibt.

§ 56.

Heizöffnungen in Gebäuden von größerer Brandgefahr.

I. Liegen die Heizöffnungen einer Feuerungsanlage außerhalb des zum Betriebe dienenden Raumes, so müssen erstere mit massivem Mauerwerk umschlossen sein und zwar auch dann, wenn sich dieselben außerhalb des betreffenden Gebäudes befinden.

II. Bei Brennereien und sonstigen Rektifikationseinrichtungen, Trockenkammern, sowie bei Kesseln, in welchen Talg und Fett geschmolzen oder Oel gekocht wird, und bei der Bearbeitung leicht entzündlicher Stoffe sind die Heizöffnungen stets außerhalb des Betriebsraumes anzubringen.

§ 57.

Kamine in Gebäuden von größerer Brandgefahr.

I. Die Kamine zu solchen Anlagen sollen besteigbar sein und in einer Höhe von 6 m über dem Feuerherde mindestens eine Wangen- oder Wandungsstärke von 1 Stein[1]) haben; von dieser Wange ist alles Holz 0,25 m entfernt zu halten.

II. Gehen solche Kamine durch Räume, in welchen brennbare Gegenstände lagern, so sind sie daselbst mit feuersicheren Mänteln zu versehen.

1) 25 cm; vgl. § 19 Anm. 1.

§ 58.

Dunstabzüge in Gebäuden von größerer Brandgefahr.

I. Dünste, Qualm und Dämpfe dürfen nicht durch Oeffnungen in den Umfassungswänden abziehen, sondern müssen durch Schachte in einer die Nachbarschaft nicht belästigenden Weise über das Dach hinausgeleitet werden; bei Ableitung feuchter Dämpfe können diese Schachte nebst den erforderlichen Kappen und Mänteln von Holz, bei allen übrigen Dämpfen aber müssen sie von nicht brennbarem Material hergestellt werden.

II. Dunstabzüge bei Darren müssen von Mauerwerk oder anderem nicht brennbaren Materiale ausgeführt und mit selbstschließenden metallenen Klappen versehen werden.

§ 59.

Dampfkesselanlagen richten sich nach den hiefür besonders gegebenen Bestimmungen.[1]) Dampfkessel-Anlagen.

1) Vgl. „Die Bestimmungen über die Anlegung und den Betrieb von Dampfkesseln und Dampfgefäßen in Bayern mit Anmerkungen herausgegeben von Fr. Brettreich, München 1894.“ Die Bestimmungen des Polizeistrafgesetzbuchs (Art. 131) und der Reichsgewerbeordnung (§ 24 ꝛc.) sind im Anhange (II u. III) abgedruckt.

§ 60.

Brenn-, Rektifikations- und Destillirräume.

I. In den Thüröffnungen, welche zu Brenn-, Rektifikations- und Destillirräumen führen, sind mindestens 0,15 m hohe feuersichere Schwellen anzulegen, ferner sind in diesen Räumen Gruben herzustellen, die ein größeres Volumen als die Betriebsapparate fassen.

II. Zur Beleuchtung dieser Lokalitäten darf im Innern derselben weder offenes noch geschütztes Licht verwendet werden. Die Beleuchtung dieser Räume muß vielmehr außerhalb hinter starken Glasscheiben, die überdies durch Drahtgitter vor Zerstörung zu schützen sind, angebracht werden.

§ 61.

Trockenkammern.

I. Bei Trockenkammern, die eine Wärme von mehr als 30 °R. erfordern, müssen da, wo es für nöthig erachtet wird, doppelte Thüren und vor den Fenstern eiserne Läden angebracht werden. Diese, wie auch etwa vorhandene Luftklappen sind so einzurichten, daß sie bei einem in der Trockenkammer entstehenden Feuer sich von selbst schließen oder von außen leicht geschlossen werden können.

II. Die Decken dieser Räume müssen eingewölbt werden.

§ 62.

Heizung von Trockenkammern.

Die Heizapparate, sowie die Heizkanäle oder Heizrohre in solchen Anstalten müssen durch darüber in der Entfernung von 0,30 m anzubringende Blechtafeln von genügender Größe oder, wenn es statthaft ist, durch Drahtgitter geschützt werden; wo die Heizkanäle oder Heizrohre unmittelbar unter dem Fußboden durchgeführt werden,

müssen sie mit doppeltem Steinbeleg verbandmäßig überdeckt sein.

14. Anlagen zum Betriebe von Geschäften mit gewöhnlichen Feuerungen.

§ 63.

Geschäfte mit gewöhnlichen Feuerungen.

I. Für die Oefen zum Betriebe von Konditoreien, Bäckereien und sonstigen Geschäften mit gewöhnlichen Feuerungen gelten, sofern sie nicht auf festem Grund oder auf massiven Gewölben stehen, die Vorschriften des § 55. Wenn dieselben nicht in gewölbten Räumen stehen, so sind die Decken darüber zu verputzen; zwischen diesen Decken und der oberen Fläche des Ofens muß ein freier Raum von mindestens 0,60 m, gegen den Nachbarn ein solcher von 0,30 m verbleiben.

II. Bei Betrieb mit offenem Feuer sind über den Herden feuerfeste Mäntel anzubringen.

§ 64.

Räucherkammern.

I. Räucherkammern sind auf feuerfester Unterlage an Wänden und Decken massiv auszuführen und die Oeffnungen mit eisenblechenen Thüren dicht zu schließen.

II. Kommen die Räucherkammern auf den Dachraum zu stehen, so müssen Doppelthüren von Eisenblech an den Eingängen dieser Kammern angebracht und die vor dem Eingange befindlichen Bodentheile feuersicher hergestellt werden.

§ 65.

Feueressen.

I. Die Feueressen der Schmiede, Schlosser und ähnlicher Gewerbe müssen auf festen Grund oder auf massive Gewölbe zu stehen kommen, Gewölbe unter dem Herde und massive oder feuerfeste Kappen oder Mäntel über demselben erhalten.

II. Die Rückwand der Esse muß aus feuerfestem Material hergestellt werden und von der Umfassungswand, wenn diese nicht massiv ist, wenigstens 0,30 m entfernt bleiben. Der Fußboden und die Decke ist von der freien Seite der Esse auf angemessene Entfernung,

ersterer mit Steinen oder einem anderen feuerfesten Material zu belegen, letztere gleichfalls feuersicher herzustellen.

§ 66.

I. Werkstätten, in welchen Holz verarbeitet wird, müssen mindestens mit Weißdecken und die Feuerstätten in denselben mit gut schließenden Eisenthüren versehen sein. Werkstätten zur Verarbeitung von Holz.

II. Der Herd ist in einem Abstand von 1,00 m mit einem 1,20 m hohen dichten Drahtgitter zu umgeben und der Raum zwischen Herd und Gitter und unter dem Herde zu pflastern oder mit einem anderen feuersicheren Material zu belegen.

15. Façaden der Gebäude.

§ 67.

I. Bei dem Anstrich der Gebäude ist die Anwendung der reinen Kalkweiße, sowie aller grellen Farben untersagt. Façaden.

II. Gebäude, welche in ihrem Aeußeren ein architektonisches Ganzes bilden, sollen in der Regel[1]) nicht verschieden angestrichen werden.

III. Bei allen Neubauten und Hauptreparaturen an der Straßenseite ist den Anforderungen der Aesthetik zu genügen.

IV. Ordinäres Rohmauerwerk muß entweder verfugt oder mit Mörtelverputz versehen werden.

V. Wettermäntel von Holz sind nur bei freistehenden Gebäuden oder an Mauern ohne Thür- und Fensteröffnung zulässig.

1) Ausnahmen mit Genehmigung der Baupolizeibehörde.

16.*) Winkel, Gebäudeabstände, Hofräume und Rückgebäude.

§ 68.

I. Winkel und sogenannte enge Reihen zwischen den Gebäudeabstände.

*) Der 16. Abschnitt ist größtentheils neu. Die Neuerungen bezwecken die möglichste Zufuhr von Licht und Luft, die thunlichste Feuersicherheit und billige Berücksichtigung der nachbarlichen Beziehungen.

einzelnen Bauten müssen, wo nur immer möglich, vermieden werden.[1]) Ein Gebäudeabstand[2]) von weniger als 3,50 m ist unzulässig[3]); bei Vordergebäuden und Flügelbauten[4]) muß derselbe, wenn sich beiderseits Mauern mit Fenstern gegenüberstehen, mindestens 7 m betragen.

II. Für die Abstände der Vordergebäude und Flügelbauten bei offener Bauweise (Pavillonzwischenräume) gelten die ortspolizeilichen Vorschriften.[5])

III. Der Abstand zwischen zwei Gebäuden wird senkrecht zur Mittelaxe zwischen den Mauerfluchten gemessen.[6])

1) Vgl. hiezu aus dem Voit'schen Gegenantrag S. 12 (s. Einleitung S. 4): „Nach § 72 der Münchener Bauordnung müssen Winkel und enge Reihen, wo nur immer möglich, vermieden werden. Zweifellos ist hiemit gemeint, daß solche ungünstige Mißstände in neuen Bauanlagen überhaupt nicht gestattet sind, die Ausnahmen also nur bei bestehenden Verhältnissen zugelassen werden sollen, da sie hier nicht immer zu vermeiden sind. Die aus dem alten Kundschaftsrecht stammenden in der Altstadt noch vielfach vorkommenden engen Reihen sind meist gemeinschaftlich und als solche nur 3 Fuß breit. Um diese Reihen zu beseitigen, muß dem Einen der Betheiligten gestattet werden, an die Grenze zu bauen, wodurch allerdings vorübergehend die Verhältnisse noch verschlimmert werden. Diese Ausnahme wurde bisher von der Baukommission stets zugelassen mit dem Erfolg, daß allmählich eine große Anzahl enger Reihen verschwunden ist."

2) Der Abstand — geringster, nicht mittlerer Abstand — wird nach Abs. III gemessen.

3) Ausnahmen nur für bestehende Verhältnisse (Anm. 1).

4) Bez. der Flügelbauten vgl. übrigens § 70 Abs. I und § 71 Ziff. 5.

5) Vgl. § 9; die ortspolizeilichen Vorschriften s. im Ergänzungsbändchen.

6) a. Mauerfluchten sind entweder gerade oder gekrümmt; im letzteren Falle gilt die gerade Verbindung der beiden Enden als „Mauerflucht" im Sinne des nächstfolgenden Absatzes.

Die Mittelaxe zweier Mauerfluchten ist die Gerade, welche den von den beiden Mauerfluchten eingeschlossenen Winkel halbirt bezw. zu beiden Mauerfluchten parallel ist.

Die zu dieser Mittelaxe errichteten senkrechten Linien zeigen den Abstand beider Mauerfluchten an.

Ein Gebäudeabstand kommt nur da in Frage, wo die

zur Mittelaxe errichteten senkrechten Linien beide Mauerfluchten treffen; soweit die senkrechten Linien nur eine Mauerflucht oder keine Mauerflucht treffen, sind die Gebäude nicht als sich gegenüberstehend anzusehen.

b. Wo sich Mauerfluchten bezw. Strecken derselben schräg gegenüber stehen, ergeben sich an verschiedenen Punkten der Mittelaxe verschiedene Abstände. Es kommt alsdann darauf an, ob die jeweils anzuwendende Bauvorschrift auf den geringsten oder auf den mittleren Gebäudeabstand sich bezieht. Ersternfalls dürfen die Mauerfluchten nirgends näher, als auf das vorgeschriebene Maß gegen einander herantreten; letzternfalls genügt ein mittlerer Abstand von der vorgeschriebenen Größe. Ebenso bei gekrümmten Mauerfluchten.

c. Die Bauordnung gibt an, wie die Abstände der Mauerfluchten gemessen werden; stehen einer Mauerflucht mehrere Mauerfluchten eines anderen Gebäudes gegenüber, so muß der Gebäudeabstand zwischen je zwei gegenüberstehenden Mauerfluchten gesondert gemessen werden und nach jeder Richtung das vorgeschriebene Mindestmaß haben.

d. Mehrere Vorschriften der Bauordnung beziehen sich auf den Abstand eines Gebäudes von der Nachbargrenze. Hierauf ist § 68 Abs. III analog anzuwenden. Der Abstand eines Gebäudes von der Nachbargrenze wird senkrecht zur Mittelaxe zwischen der Mauerflucht und der Grenze gemessen; dabei findet das vorstehend unter litt. a mit c Gesagte sinngemäße Anwendung, d. h. die Grenzlinien werden bei Messung des Abstandes wie Mauerfluchten behandelt.

§ 69.

Von jedem Grundstücke muß eine den Bedürfnissen der Feuersicherheit und Gesundheit entsprechende[1]) Fläche, deren Größe in jedem einzelnen Falle nach der Zweckbestimmung, sowie dem Umfange und der Höhe der Gebäude zu bemessen und besonders festzustellen ist,[2]) als Hofraum unüberbaut[3]) bleiben. Hofraum.

1) Insbesondere auch hinsichtlich der Form.
2) Mindestmaße sind in § 72 vorgeschrieben.
3) Nemlich mit solchen Anlagen, welche die Höhenlage des Hofraums überragen; Unterkellerungen sind nicht ausgeschlossen.

§ 70.[1])

Abstand der Rückgebäude bzw. Flügelbauten von anderen Gebäuden des gleichen Grundstücks.

I. Rückgebäude[2]) müssen von[3]) Vordergebäuden, Flügelbauten und anderen Rückgebäuden des gleichen[4]) Grundstücks mindestens so weit entfernt sein, als die mittlere Höhe[5]) der in Frage kommenden Gebäude[6]) beträgt.[7]) Hiebei wird, wenn Vordergebäude in Betracht kommen, deren bauordnungsgemäß zulässige Höhe[8]) in Anrechnung gebracht. Flügelbauten werden, soweit sie eine Tiefe von 22 m, von der Baulinie weg gemessen, überschreiten, den Rückgebäuden gleichgeachtet. Treppenhausvorbauten [9]) können[10]) bei Berechnung des Abstandes außer Betracht gelassen werden, wenn ihre Länge 5 m und ihr Vorsprung 1,50 m nicht überschreitet und außerdem die Bestimmungen in § 68 gewahrt bleiben.

II. Ausnahmen von dieser Regel finden in folgenden Fällen statt:

1. Für den Abstand zwischen Stallungen, Waschküchen, Remisen und ähnlichen nicht zum dauernden Aufenthalt[11]) von Menschen verwendbaren Rückgebäuden einerseits und sonstigen Gebäuden andererseits genügt[12]) ein Maß gleich der Höhe der ersteren. Solche Rückgebäude dürfen unter sich einen Abstand gleich der Höhe des niedrigeren Gebäudes einhalten.

2. Beim Umbau bestehender Rückgebäude können[10]) vorbehaltlich der Bestimmungen in § 72 Abs. II Höhe und Abstand wie bisher zugelassen werden, wenn in Bezug auf Standfestigkeit, Feuersicherheit und Gesundheit bessere Verhältnisse geschaffen werden.

3. Auf eine Umfassungsmauer ohne Fenster finden die Bestimmungen in Ziff. 1 sinngemäße Anwendung.[13]) Stehen beiderseits sich Umfassungsmauern ohne Fenster gegenüber, so genügt ein Abstand von mindestens 3,50 m, sofern nicht Rücksichten auf Feuersicherheit und Gesundheit einen größeren Abstand erfordern.

1) a. § 70 beschäftigt sich bloß mit den Abständen zwischen Gebäuden eines und desselben Grundstückes; die Beziehungen zur Nachbargrenze und zu den Nachbargebäuden sind in § 71 geregelt.

b. Die in § 70 vorgeschriebenen Gebäudeabstände werden nach § 68 Abs. III gemessen und sind durchgehends mittlere Abstände (vgl. Anm. 6 litt. b zu § 68). Dieselben werden regelmäßig durch die mittlere Höhe der in Frage kommenden Gebäude bestimmt; als Gebäudehöhe hat durchweg die nach § 30 zu messende Höhe der einander gegenüberstehenden Umfassungsmauern zu gelten. Die vorgeschriebenen Maße sind durchgängig Mindestmaße; weitergehende Beschränkungen nach §§ 68 f. bleiben vorbehalten.

2) d. h. die Umfassungsmauern zu errichtender Rückgebäude bezw. Flügelbauten von über 22 m Tiefe.

3) von bereits errichteten oder gleichzeitig zu errichtenden bezw., soweit Vordergebäude in Frage kommen, auch von den erst zukünftig zu errichtenden.

4) d. h. des demselben Besitzer gehörigen Grundstücks.

5) d. i. die halbe Summe der Höhen.

6) d. h. der jeweils gegen einander in Betracht kommenden zwei Gebäude bezw. Umfassungsmauern; wenn einem Rückgebäude mehrere andere Gebäude bezw. einer Umfassungsmauer mehrere andere Umfassungsmauern gegenüberstehen, so ist nicht etwa die mittlere Höhe sämmtlicher in Betracht kommender Gebäude bezw. Umfassungsmauern maßgebend.

7) Sog. Einbauten sind nicht ausgeschlossen. Der Kommissionsentwurf (s. Einleitung S. 4) enthielt in § 69 Abs. IV die Bestimmung, daß Neubauten und selbständige Gebäude innerhalb des für zwei Gebäude vorgeschriebenen Zwischenraums errichtet werden dürfen, wenn sie bezüglich ihrer Höhe und ihres eigenen Abstandes von gegenüberliegenden Gebäuden, sowie bezüglich des Gesammtumfanges der Bebauung den Vorschriften der §§ 70 ff. entsprechen. Diese Bestimmung wurde als einer ausdrücklichen Aufnahme nicht bedürfend weggelassen

8) Vgl. § 31.

9) Andere Vorbauten (Risalite, Lisenen rc.) werden stets in Berechnung gezogen.

10) Nach Ermessen der Behörde.

11) Vgl. Einleitung S. 5/6.

12) Unabhängig vom Ermessen der Behörde.

13) D. h. es ist nur ein Abstand gleich ihrer Höhe erforderlich; wenn aber letztere größer als die „mittlere Höhe" ist, so genügt ein Abstand gleich dieser.

§ 71.[1])

Abstand der Gebäude von der Nachbargrenze und von Nachbargebäuden.

Für den Abstand der Gebäude von der Nachbargrenze bezw. von Nachbargebäuden gelten folgende Bestimmungen:[2])

1. Vordergebäude müssen mit ihrer Rückfront von der Grenze des Nachbargrundstücks so viel, als ihre halbe Höhe beträgt, mindestens aber 7 m entfernt bleiben, soferne nicht unmittelbar an die Grenze angebaut werden will oder kann.[3]) Auf Lichthofmauern, die Mauern von Lichtschachten und die inneren Umfassungsmauern von Eckhäusern erstreckt sich diese Vorschrift nicht. Vordergebäude, die mit ihrer Rückfront unmittelbar an die Nachbargrenze angebaut werden wollen, müssen von den auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäuden einen Abstand gleich der mittleren Höhe der in Frage kommenden Gebäude einhalten.[3])

2. Rückgebäude, welche nicht an die Nachbargrenze gebaut werden wollen oder können, haben von dieser einen Abstand gleich ihrer Höhe einzuhalten, soferne der angrenzende Theil des Nachbargrundstücks noch unbebaut ist.[4]) Im Uebrigen gelten für die Abstände, die bei Errichtung von Rückgebäuden[5]) gegenüber Gebäuden auf dem Nachbargrundstücke einzuhalten sind, die Bestimmungen des § 70 Abs. I mit der Maßgabe, daß die Entfernung von der Grenze mindestens der halben Höhe des zu errichtenden Rückgebäudes gleich sein muß.[6]) Unter diesem Vorbehalte kann der Abstand zwischen einem zu errichtenden Rückgebäude und einer auf der Grenze stehenden fensterlosen Mauer statt nach dem in § 70 Abs. I vorgeschriebenen Maße nach der Höhe der letzteren oder, wenn es sich um ein Rückgebäude im Sinne des § 70 Abs. II Ziff. 1 handelt, nach dessen Höhe berechnet werden.[6])

3. Rückgebäude, welche direkt an die Nachbargrenze angebaut werden wollen, müssen von den auf dem Nachbargrundstücke befindlichen Gebäuden einen Abstand einhalten, welcher entweder ihrer eigenen Höhe gleich ist oder den Bestimmungen des § 70 Abs. I entspricht.[7])

4. Beim Umbau bestehender Rückgebäude können Höhe und Abstand wie bisher unter der in § 70 Abs. II Ziff. 2 bezeichneten Bedingung zugelassen werden.

5. Flügelbauten werden, soweit sie eine Tiefe von 22 m, von der Baulinie weg gemessen, überschreiten, den Rückgebäuden gleichgeachtet.

6. Durch Vereinbarung[8]) der Nachbarn kann bestimmt werden, daß hinsichtlich der Höhe und der Abstände der Gebäude lediglich die Bestimmungen des § 70 Anwendung finden sollen.[9])

1) a. § 71, welcher sich auf alle Gebäude (nicht bloß Rückgebäude) bezieht, bezweckt, die Nachbarn von einander unabhängig zu machen, d. h. denselben die Möglichkeit zur baulichen Ausnützung ihrer Grundstücke in thunlichst gleichem Maße einzuräumen, ohne dem Verhältnisse der zeitlichen Aufeinanderfolge einen wesentlichen Einfluß zu Gunsten des einen oder andern Nachbarn zu gestatten. An dem Prinzip des Kommunbaues festhaltend, soweit nicht das Bedürfniß nach Licht und Luft ein anderes erfordert, bestimmt § 71, welche Abstände von den nachbarlichen Grenzen und Gebäuden eingehalten werden müssen, wenn keine anderweitige Vereinbarung zwischen den Betheiligten zu Stande kommt.

b. Die in § 71 vorgeschriebenen Abstände der Gebäude von anderen Gebäuden bezw. von der Grenze sind durchgehends mittlere Abstände (vgl. Anm. 6 litt. b zu § 68). Dieselben werden durch die Höhe der in Frage kommenden Gebäude bestimmt, und zwar theils durch die Höhe des zu errichtenden Gebäudes, theils durch die Höhe des Nachbargebäudes, theils durch die mittlere Höhe des zu errichtenden Gebäudes und des Nachbargebäudes (im Folgenden mit „eigene Gebäudehöhe" — „fremde Gebäudehöhe" — „mittlere Gebäudehöhe" bezeichnet). Dabei wird als Gebäudehöhe durchweg die nach § 30 zu messende Höhe der einander gegenüberstehenden Umfassungsmauern des zu errichtenden Gebäudes und des Nachbargebäudes bezw. der der Grenze gegenüberstehenden Umfassungsmauer des zu errichtenden Gebäudes in Rechnung gezogen. Wo mehrere Umfassungsmauern eines und desselben Gebäudes in Frage kommen, ist für jede derselben gesondert zu rechnen, und muß hinsichtlich jeder derselben den Vorschriften genügt werden. — Die vorgeschriebenen Maße sind durchgängig Mindestmaße; weitergehende Beschränkungen nach §§ 68 f. bleiben vorbehalten.

2) § 71 unterscheidet in Ziff. 1 mit 3 vier Hauptfälle:

A.

Ein Vordergebäude will mit der Rückfront an die Grenze gebaut werden (Ziff. 1 Satz 3).

a) Ist ein Nachbargebäude (Vorder- oder Rückgebäude) an die Grenze gebaut, so darf zusammengebaut werden.

b) Ist ein Nachbargebäude (Vorder- oder Rückgebäude) abseits der Grenze gebaut, so muß gegenüber demselben ein Abstand gleich der mittleren Höhe eingehalten werden.

B.

Ein Vordergebäude will oder kann (nach litt. A, b) nicht an die Grenze gebaut werden (Ziff. 1 Satz 1). Es kommen zwei Maße in Frage: die halbe eigene Höhe und das feste Maß von 7 m; das größere von beiden Maßen ist als Abstand gegenüber der Grenze einzuhalten.

Ausgenommen sind Lichthof- und Lichtschachtmauern, sowie die inneren Umfassungsmauern von Eckhäusern (Ziff. 1 Satz 2).

C.

Ein Rückgebäude (bezw. ein Flügelbau von über 22 m Tiefe — vgl. Ziff. 5 —) will an die Grenze gebaut werden (Ziff. 3).

a) Ist ein Nachbargebäude (Vorder- oder Rückgebäude) an die Grenze gebaut, so darf zusammengebaut werden.

b) Ist ein Nachbargebäude (Vorder- oder Rückgebäude) abseits der Grenze gebaut, so kommen für das zu errichtende Rückgebäude zwei Maße in Frage: die eigene Gebäudehöhe und die mittlere Gebäudehöhe; das kleinere von beiden Maßen ist als Abstand gegenüber dem Nachbargebäude einzuhalten.

D.

Ein Rückgebäude (bezw. ein Flügelbau von über 22 m Tiefe — vgl. Ziff. 5 —) wird nicht an die Grenze gebaut; es sind zwei Fälle zu unterscheiden:

a) Der angrenzende Theil des Nachbargrundstücks ist noch unbebaut (Ziff. 2 Satz 1) und es will nicht an die Grenze gebaut werden; alsdann muß das Rückgebäude einen Abstand gleich der eigenen Höhe gegenüber der Grenze einhalten.

b) Der angrenzende Theil des Nachbargrundstücks ist bebaut (Ziff. 2 Satz 2 und 3) und es will oder kann litt. C, b) nicht an die Grenze gebaut werden. In diesem Falle muß das Rückgebäude einen Abstand gleich der halben eigenen Höhe gegenüber der

Nachbargrenze einhalten; außerdem muß gegenüber den Nachbargebäuden (Vorder- und Rückgebäuden) ein Abstand eingehalten werden, und zwar:

α. im Allgemeinen — den Fall β ausgenommen — gleich der mittleren Gebäudehöhe (Ziff. 2 Satz 2).

β. Steht auf der Grenze die fensterlose Mauer eines Nachbargebäudes (Ziff. 2 Satz 3), so wird der geringste Gebäudeabstand durch das kleinere von zwei Maßen bestimmt, nämlich:

αα. wenn das zu errichtende Gebäude eine Stallung, Waschküche, Remise oder ein ähnliches nicht zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbares Rückgebäude ist: eigene Gebäudehöhe und fremde Gebäudehöhe;

ββ. anderenfalls: fremde Gebäudehöhe und mittlere Gebäudehöhe.

Dies mit anderen Worten der Inhalt der Ziff. 1 mit 3; § 71 gibt dann noch in Ziff. 4 und 5 zwei Regeln, welche sich auf die beiden letzten Hauptfälle beziehen, und endlich in Ziff. 6 eine Regel, welche sich auf alle vier Hauptfälle bezieht.

3) Zu Ziff. 1 Satz 1 vgl. Anm. 2 litt. B, zu Ziff. 1 Satz 3 vgl. Anm. 2 litt. A.

4) Vgl. Anm. 2 litt. D, a. Als angrenzender Theil des Nachbargrundstücks ist nicht jeder beliebige kleinste Theil anzusehen. Die Voraussetzung der Ziff. 2 Satz 1 ist nur dann gegeben, wenn jedes bestehende Nachbargebäude von der Grenze einen Abstand einhält, welcher den Angrenzer nicht hindert, bis zu der nach § 31 und § 32 Abs. II zulässigen größten Höhe zu bauen.

5) d. h. von solchen Rückgebäuden, welche nicht an die Nachbargrenze gebaut werden wollen oder können.

6) Zu Ziff. 2 Satz 2 und 3 vgl. Anm. 2 litt. D, b.

7) Zu Ziff. 3 vgl. Anm. 2 litt. C.

8) Für die Baupolizeibehörde genügt zur Beurtheilung dieser Voraussetzung die Unterschrift auf dem Bauplan (§ 84 Abs. I); die Baupolizeibehörde kann jedoch auch den Bestand und die Tragweite der Vereinbarung einer Prüfung unterziehen.

9) M. a. W.: daß die Gebäude der beiden Grundstücke hinsichtlich der Höhe und der Abstände wie Gebäude eines und desselben Grundstückes behandelt werden. Alsdann unterliegen Vordergebäude nur noch denjenigen Beschränkungen, welche sich aus § 68 und den Bestimmungen über Hofräume ergeben.

§ 72.[1])

Größe des Hofraums.

I. Der durch Einhaltung der vorgeschriebenen Gebäudeabstände sich ergebende unüberbaute Hofraum soll in neuen Bauanlagen[2]) bei geschlossener Bauweise[3]) mindestens den dritten Theil des Baugrundes ohne Einrechnung der Lichtschachte und Vorgärten betragen.[4])

II. Ist bei alten Bauanlagen[2]) mehr als ein Viertheil noch unüberbaut, so kann[5]) eine Ueberbauung bis zu diesem Maße[6]) zugelassen werden.

III. Alte Bauanlagen[2]), welche mehr als zu drei Viertheilen schon überbaut sind, dürfen bis zu einem Fünftheil wieder überbaut werden, wenn durch den Umbau bessere Verhältnisse in Bezug auf Standfestigkeit, Feuersicherheit und Gesundheit geschaffen werden. Ausnahmsweise kann[5]) die Bebauung im bisherigen Umfang gestattet werden, wenn überdies[7]) sich dieselbe als unbedingt nothwendig erweist.

IV. Bei Eckhäusern kann[5]) eine umfangreichere Bebauung zugelassen werden, als sich nach Abs. I und II ergeben würde.

V. Nichtmassive geringfügige[8]) unbewohnbare Bauwerke von nicht mehr als 4 m Firsthöhe und offene Schutzdächer werden bei Bemessung der nicht zu überbauenden Hofraumfläche nicht berücksichtigt, wenn deren Fläche ein Viertheil des erforderlichen Hofraumes nicht überschreitet[9]) und alle übrigen Vorschriften gewahrt bleiben, endlich die Bauwerke und Schutzdächer mindestens so viel, als ihre Firsthöhe beträgt, von allen anderen Gebäudetheilen entfernt bleiben.[10])

VI. Eine theilweise Ueberdachung des Hofraumes kann,[5]) sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen, unter besonderen Verhältnissen gestattet werden.[11])

1) Abs. I mit V treffen Bestimmung über das Mindestmaß der Hofräume; etwa weitergehende Anforderungen nach § 69 bleiben vorbehalten.

2) Als „neue Bauanlagen“ sind hier (vgl. dagegen § 81 Anm. 3) alle Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken zu verstehen; desgleichen Neubauten auf bisher bebauten Grundstücken dann, wenn der Bebauungs-

charakter ein völlig veränderter ist; z. B. infolge durchgreifender Umgestaltung einer Straße, oder weil die bisherigen Gebäude nur geringfügig oder dem Abbruch verfallen waren. Gegensatz: „alte Bauanlagen".

3) Gegensatz: offenes Bausystem (vgl. § 9).

4) Bisher genügte der vierte Theil; dagegen durften Lichthöfe (§ 73 Abs. I) bisher nicht eingerechnet werden.

5) Nach Ermessen der Behörde.

6) d. h. bis auf 1/4.

7) d. h. abgesehen von der Verbesserung in Bezug auf Standfestigkeit, Feuersicherheit und Gesundheit.

8) Beispiele siehe in § 13 Ziff. 3.

9) Ueberschreitet deren Fläche ein Viertheil des erforderlichen Hofraumes, so bleiben sie nur bis zu dieser Quote bei Bemessung der nicht zu überbauenden Hofraumfläche unberücksichtigt.

10) Hier greift ausnahmsweise eine direkte Messung des Gebäudeabstandes Platz; kein Theil des Bauwerkes bezw. Schutzdaches darf von einem anderen Gebäudetheile weniger entfernt sein, als das angegebene Maß.

11) Nur im Erdgeschoß und nur dann, wenn die Feuersicherheit nicht beeinträchtigt wird.

§ 73.

I. Lichthöfe zur Beleuchtung von Räumen, für welche unmittelbar ins Freie gehende Fenster vorgeschrieben sind,[1]) können ausnahmsweise gestattet werden, wenn dieselben Lichthöfe.

bei ebenerdigen	Gebäuden	eine	Fläche	von	16 qm,
„ einstöckigen	„	„	„	„	28 qm,
„ zweistöckigen	„	„	„	„	40 qm,
„ dreistöckigen	„	„	„	„	52 qm,
„ vierstöckigen	„	„	„	„	64 qm

mindestens haben.[2]) Befinden sich solche Lichthöfe an der Grenze zwischen zwei Anwesen, so dürfen die zu den verschiedenen Anwesen gehörigen Mauern mit Fenstern nicht näher als auf 7 m an einander herantreten.[3]) Der Boden der Lichthöfe ist mit undurchlässigem Material zu pflastern und an die Entwässerungsanlage anzuschließen; die Lichthöfe sind zugänglich zu machen[4]).

II. Lichtschachte, welche zur Beleuchtung der vorerwähnten Räume nicht dienen, müssen Lichtschachte.

bei ebenerdigen	Gebäuden	eine	Fläche	von	4	qm,
„ einstöckigen	„	„	„	„	6	qm,
„ zweistöckigen	„	„	„	„	8	qm,
„ dreistöckigen	„	„	„	„	10	qm,
„ vierstöckigen	„	„	„	„	12	qm

mindestens erhalten. Diese Lichtschachte sind mit einem Glasdach einzudecken und mit einer entsprechenden Ventilationsvorrichtung in demselben zu versehen.

1) Vgl. § 37 Abs. I, § 38 Abs. V.

2) Bisher war lediglich bestimmt: „Lichthöfe müssen in entsprechendem Verhältnisse zur Höhe des Gebäudes angelegt werden und einen Flächenraum von mindestens 8 qm erhalten."

3) Der Abstand ist Mindestabstand — nicht mittlerer Abstand — und wird nach § 68 Abs. III gemessen.

4) In Bezug auf Ueberdachung unterliegt der Lichthof der Bestimmung in § 72 Abs. VI.

§ 74.

Zugänge zu den Hofräumen.

I. Alle Hofräume, in denen Flügelbauten[1]) oder Rückgebäude zur Benützung als Wohnungen, Arbeitslokalitäten, Magazine oder Stallungen, oder auch andere Bauwerke mit mehr als 30 qm Fläche sich befinden oder hergestellt werden, müssen eine den Verhältnissen angemessene Zufahrt von der Straße aus von mindestens 2,40 m Breite und 2,70 m Höhe erhalten.

II. Bei anderen Flügelbauten[1]) und Rückgebäuden genügt ein äußerer Zugang von 1,80 m Breite, doch darf dessen Höhe nicht unter 2,70 m betragen.

III. Desfallsigen Mängeln bei bestehenden Bauanlagen muß bei Hauptänderungen jenes Gebäudes, in welchem die Zufahrt herzustellen ist, oder des Rückgebäudes, welches eine größere Ausnützung erfahren soll, thunlichst abgeholfen werden, soferne nicht durch die bauliche Umgestaltung in feuerpolizeilicher Beziehung wesentliche Verbesserungen erzielt werden.

1) Die Aufnahme der Flügelbauten in I und II ist neu.

17. Abtritte, Dung- und Versitzgruben.

Abtritte, Dung- und Versitzgruben.

§ 75.

Für die Anlage, Einrichtung oder Abänderung, sowie

für die bauliche Instandhaltung von Abtritten, Dung- und Versitzgruben in Wohngebäuden oder in unmittelbarer Nähe von Wohnungen, Brunnen oder Brunnenquellen sind die auf Grund des Art. 73 Abs. I des Polizeistrafgesetzbuches[1]) erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften[2]) maßgebend.

1) S. Anhang II.

2) S. Ergänzungsbändchen.

IV.

Zuständigkeit und Verfahren.

§ 76.

Bau- bezw. Vorgartenlinien und Höhenlage.

I. Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Bau- bezw. Vorgartenlinien hat die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate zu pflegen. Sie ist abzulehnen, soferne die angestrebte Festsetzung oder Abänderung von Baulinien mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbar ist.

II. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt durch die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate.

§ 77.

Pläne.

Die in § 3 bezeichneten Pläne für Festsetzung oder Abänderung der Bau- bezw. Vorgartenlinien und der Höhenlage müssen von den Antragstellern unterzeichnet sein; die sämmtlichen betheiligten Grundbesitzer müssen entweder auf beiden Planexemplaren aufgeführt oder zu Protokoll namhaft gemacht werden.[1])

1) Die Pläne sind bei der Lokalbaukommission einzureichen; vgl. § 3.

§ 78.

Vorprüfung.

Sind die Vorlagen den bestehenden Vorschriften nicht entsprechend oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Aenderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.[1])

1) Im Falle des § 76 Abs. I Satz 2 lehnt die Lokalbaukommission die Instruktion vorbehaltlich der Beschwerdeführung ab.

§ 79.

Instruktion.

I. Erscheinen die Vorlagen als entsprechend, so hat die Lokalbaukommission die Sachinstruktion zu pflegen und zunächst alle hiebei betheiligten Grundbesitzer mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die aktenmäßig bekannten Betheiligten durch besondere Zustellung, etwa vorhandene andere Betheiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntniß zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerungen nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.

II. Handelt es sich bei derartigen Anträgen und Projekten um Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze[1]), so ist auch die betheiligte Nachbargemeinde zu hören.

III. Hierauf sind die Verhandlungen nebst Plänen und Gutachten dem Stadtmagistrate München behufs Wahrung der gemeindlichen Interessen, sowie der k. Polizeidirektion zur Erinnerungsabgabe mitzutheilen.

IV. Nach beendigter Instruktion sind die Akten und Pläne von der Lokalbaukommission mit bestimmten Gutachten an die k. Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, einzusenden und von letzterer dem k. Staatsministerium des Innern mit den etwa veranlaßten Erinnerungen zur Bescheidung bezüglich der Bau- bezw. Vorgartenlinien[2]) vorzulegen.

1) d. h. wenn die projektirten Baulinien ihre Wirkung über die Gemeindegrenze hinaus äußern können; die korrespondirende Vorschrift des § 99 geht weiter.

2) Die Bescheidung bezüglich der Höhenlage erfolgt durch die Lokalbaukommission; § 76 Abs. II.

§ 80.

Grundabtretungen.

I. Die Erledigung etwa in Frage kommender Grundabtretungen[1]) zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen[2]) fällt dem Uebereinkommen[3]) des Stadtmagistrates mit den Betheiligten anheim.

II. Die Bestimmung der Bau- bezw. Vorgartenlinie

ist indessen in der Regel durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehalten.[4])

1) Das bayer. Expropriationsgesetz vom 17. November 1837 gewährt für Ortsstraßen als solche — d. h. wenn nicht anderweitige, z. B. gesundheits- oder sicherheitspolizeiliche Gründe vorliegen — kein Enteignungsrecht.

2) sowohl zu neuen Straßen ꝛc., als auch zu Straßen- ꝛc. Erweiterungen und Regulirungen.

3) Der freie Wille darf nicht durch Anwendung baupolizeilicher Mittel beengt werden; eine Ausnahme ist in § 81 der Bauordnung selbst gemacht.

4) Bisher war bestimmt, daß die Erledigung der Grundabtretungsfrage in der Regel vorauszugehen habe.

§ 81.[1])

Bauführungen in neuen Bauanlagen.

I. Die Bewilligung zu Bauführungen[2]) in neuen Bauanlagen[3]) darf erst dann ertheilt werden, wenn vorher die Herstellung[4]) des an die Gemeinde zu überweisenden[5]) Straßenkörpers[6]), einschlüssig der Pflasterung und Randsteinsetzung, und zwar zur Vermeidung des Entstehens von Sackgassen, für den treffenden Theil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert[7]) oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge.[8])

II. Wurde infolge dieser Auflage von der Gemeinde[9]) auf Kosten eines Bauunternehmers der Straßenkörper über dessen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau[10]) auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke[11]) gemachten nothwendigen Aufwand geleistet oder durch Kaution gesichert ist.[8]) Dasselbe gilt, wenn von der Gemeinde die Kosten für Herstellung des Straßenkörpers vorgeschossen wurden.

III. Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die nur an einer Straßenseite angrenzenden Eigenthümer nicht auf mehr als die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewendeten Kosten[11]).

IV. Der Betrag der zu ersetzenden nothwendigen Aus-

lagen wird durch die Lokalbaukommission auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgesetzt.

V. Soweit Vereinbarungen zwischen der Stadtgemeinde und den Betheiligten wegen Uebernahme von Straßenherstellungskosten bereits vorliegen, bleiben dieselben in Kraft und können Mehrforderungen auf Grund vorstehender Bestimmungen seitens der Stadtgemeinde nicht erhoben werden.

1) Zur Entstehungsgeschichte vgl. den Antrag Gunzenhäuser auf Aenderung der allgemeinen Bauordnung im Landtag 1879/80 (Verh. der Kammer der Abg. 1879/80 Beil.-Bd. 9 S. 802), sowie die Verordnung vom 7. September 1894 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 545), wodurch der Inhalt des betreffenden Paragraphen der (allgemeinen) Bauordnung in den § 88 — nunmehr § 81 — der Münchener Bauordnung mit geringen Aenderungen übernommen wurde.

2) d. i. zur Herstellung neuer Gebäude; bauliche Aenderungen bestehender Gebäude (auch genehmigungspflichtige nach § 11) fallen ebensowenig hierunter als die in § 10 von den „Gebäuden" unterschiedenen baulichen Anlagen, wie Zäune, Einfriedungen u. dgl.

3) Der Begriff der „neuen Bauanlage" ist nicht ohne Weiteres entsprechend dem § 72 Abs. I zu bestimmen; während dort das „Neue" in der Bebauung des Grundstückes selber besteht, ist hier die Eröffnung neuer Straßenzüge entscheidend. Als neue Bauanlage erscheint also hier die Anlage neuer Bauquartiere, sei es durch Eröffnung neuer Straßen und Plätze bezw. Verlängerung bestehender Straßen, sei es durch Anbauen an bisher unbebaute Straßen, — die Regelung oder Erweiterung bestehender Straßen aber nur dann, wenn der Bebauungscharakter vollständig verändert wird.

4) Zur Herstellung gehört vor Allem auch die Grunderwerbung.

Die Herstellung muß eine ordnungsgemäße sein; vgl. übrigens Anm. 9.

Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde gemäß Art. 38 der Gemeindeordnung.

5) Die Ueberweisung an die Gemeinde muß ebenso gesichert sein, wie die Herstellung.

6) a) Die Bestimmung bezieht sich auch auf Kunstbauten, welche einen Theil des Straßenkörpers als solchen bilden, z. B. Ueberbrückungen; nicht aber auf Anlagen zur An-

wesensentwässerung, Wasserversorgung oder Straßenbeleuchtung.
b) Vergl. hiezu von Herrmann, die Bauordnung, Anm. 11 zu § 62: „Bei Eckhäusern genügt es, wenn die eine der betreffenden Straßen hergestellt und bezw. deren Herstellung sicher gestellt ist, und entspricht es der Praxis, für die andere Straße nur bis zu deren Mitte auf die Länge des Baugrundstücks Sicherstellung zu verlangen."

7) Die Sicherung ist auch dann gegeben, wenn der Stadtmagistrat erklärt hat, daß die Straße von der Stadt übernommen bezw. in angemessener Zeit hergestellt werde.

8) a) Ueber das Gegebensein der Voraussetzungen des § 81, insbesondere über die Art und Weise der Sicherheitsleistung (Abs. I und II), sowie über das Maß der Ersatzleistung (Abs. II mit IV) wird im einzelnen Falle im Instanzenzuge (§ 83) entschieden.
b) Durch Vereinbarung können die dem Bauunternehmer auferlegten Beschränkungen erweitert oder eingeengt werden; ein baupolizeilicher Zwang zum Vollzuge solcher Vereinbarungen findet jedoch nicht statt.

9) Wenn die Straße vom Bauunternehmer hergestellt wurde, besteht kein Ersatzanspruch.

10) d. i. auch die Erbauung eines neuen Rückgebäudes.

11) Die Kosten werden auf die einzelnen Grundstücke nach Maßgabe des Abs. III und nach Verhältniß der Grundstückslängen an der Straße ausgeschlagen.

§ 82.

Bescheide über Bau- und Vorgartenlinien bzw. Höhenlage.

I. Von den erfolgten Bescheiden über die Festsetzung der Bau- bezw. Vorgartenlinien, sowie der Höhenlage ist den Betheiligten und dem Stadtmagistrate München Kenntniß zu geben, bezüglich der Höhenlage unter Wahrung des Instanzenzuges.[1])

II. Die Lokalbaukommission hat die Originalpläne zu verwahren und auf Grund derselben die Einzeichnungen in den Generalstadtplan zu machen.

1) Zweite Instanz: k. Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern. Dritte Instanz: k. Staatsministerium des Innern.

§ 83.

Zuständigkeit und Verfahren in Bezug auf Baugesuche.

I. Die Instruktion und Bescheidung der Gesuche wegen Herstellung von Neubauten oder wegen Vornahme von Hauptreparaturen oder Hauptänderungen an vorhandenen Bauwerken steht der Lokalbaukommission in erster und der

k. Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, in zweiter und letzter Instanz[1]) zu. Im Interesse der Betheiligten sind die Verhandlungen thunlichst zu beschleunigen.

II. Bei Neubauten an der Ludwigs-, Maximilians-, Königin-, Prinzregenten-, Brienner- und Widenmayerstraße und bei Façadenänderungen an Gebäuden in diesen Straßen, dann bei solchen Bauführungen in der Umgebung von Besitzungen der Civilliste oder von Privatbesitzungen des Königs und in der Umgebung von Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst oder von monumentalen Bauwerken ist die Allerhöchste Genehmigung vorbehalten.[2])

III. Das k. Staatsministerium des Innern kann beim Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse[3]) von einzelnen Bestimmungen[4]) der Bauordnung[5]) dispensiren;[6]) hiebei dürfen jedoch weder öffentliche Interessen, noch Rechte oder erhebliche Interessen eines Dritten beeinträchtigt werden.

1) Vorbehaltlich des Oberaufsichtsrechts des k. Staatsministeriums des Innern.

2) Die Instruktion und Bescheidung des Baugesuchs nach Abs. I muß vorausgehen. Das Verfahren nach Abs. II ist gebührenfrei.

3) d. h. in der Sache begründeter, nicht persönlicher Verhältnisse; die Vorschrift bezweckt die Ausgleichung von Härten.

4) Nicht von formellen Vorschriften (z. B. über Zuständigkeit und Verfahren).

5) Nicht von Bestimmungen ober- oder ortspolizeilicher Vorschriften; solche Vorschriften können übrigens Vorsehung treffen, daß und unter welchen Voraussetzungen die betreffenden Behörden von einzelnen Bestimmungen dispensiren dürfen.

6) a. Eine Dispensation liegt nur dann vor, wenn die Vergünstigung außerhalb des Rahmens der Bauordnung gelegen ist; wenn eine Ausnahme im gewöhnlichen Verfahren (nach Ermessen der Behörde) bewilligt werden kann, kommt eine Dispensation nicht in Frage.

b. Die Dispensationsertheilung erfolgt nur in Beziehung auf ein vorliegendes Baugesuch. Wurde ein bauordnungswidriger Zustand eigenmächtig hergestellt, so kommt es zunächst darauf an, ob die Polizeibehörde gemäß Art. 105 des Polizeistrafgesetzbuchs (s. Anhang II) zur Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes er-

mächtigt wird. Verneinendenfalls ist eine Dispensation nicht veranlaßt. Ist dagegen die Ermächtigung zur Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes ertheilt, so kann der Besitzer entweder die einstweilige Belassung des ordnungswidrigen Zustandes erbitten oder mit einem Gesuche um nachträgliche Genehmigung der Bauvornahme deren dauernde Belassung anstreben; ersterenfalls entscheidet die Lokalbaukommission in eigener Zuständigkeit (vgl. § 12 Abs. II a. E.) vorbehaltlich des Beschwerderechts; letzterenfalls kommt die Dispensationsbefugniß des Staatsministeriums des Innern in Frage.

c. Bei der Instruktion der Dispensationsgesuche sind die etwa betheiligten Organe (Gesundheitsrath, Brandversicherungskammer ꝛc.) einzuvernehmen. Die Regierung legt dann die Verhandlungen mit dem Gutachten ihrer technischen Referenten und ihrem eigenen Gutachten dem Staatsministerium des Innern zur Bescheidung vor.

§ 84.

Baupläne.

I. Jeder nach § 14 einzureichende Bauplan muß von dem Bauherrn, den betheiligten Nachbarn[1]) und dem Planfertiger zum Zeichen des Einverständnisses unterschrieben sein[2]).

II. Die Unterschrift der betheiligten Nachbarn haben auch die in § 15 bezeichneten Entwürfe zu erhalten.

III. Bezüglich der Baulinien und der Höhenlage haben die Planfertiger das Nöthige aus den Plänen der Lokalbaukommission bezw. des Stadtbauamtes zu erholen.

IV. Den gegebenen Vorschriften nicht entsprechende oder fehlerhafte Pläne sind zur Ergänzung oder Berichtigung zurückzugeben.

1) Als „Nachbarn" kommen zunächst die Angrenzer, gegebenenfalls auch andere Grundbesitzer in Betracht, deren Anwesen durch die beabsichtigte Bauführung in baupolizeilicher Beziehung berührt wird.

2) Die Unterschriftsabgabe will von den Nachbarn wohl erwogen sein — namentlich in der Richtung, ob der Bauplan nicht gegen § 71 Ziff. 1 mit 5 verstößt, da die Lokalbaukommission desfalls eine „Vereinbarung" im Sinne des § 71 Ziff. 6 anzunehmen berechtigt ist.

§ 85.

Unterschriftsverweigerung von Nachbarn.

I. Verweigern die betheiligten Nachbarn die Unterschrift, was auf den Plänen oder zu Protokoll anzugeben ist, so

sind dieselben aufzufordern, ihre Erinnerungen bei Meidung der Nichtberücksichtigung binnen einer bestimmten Frist bei der Lokalbaukommission vorzubringen.

II. Wenn besondere Verhältnisse einen Augenschein nothwendig machen, ist derselbe unter Vorladung des Bauunternehmers und der Nachbarn, denen die Zuziehung von Sachverständigen freisteht, vorzunehmen und der Sachverhalt vollständig zu erheben.

§ 86.

Erinnerungsberechtigte Behörden.

Bei folgenden Bauführungen[1]) sind die betreffenden Behörden unter Mittheilung der Pläne mit ihren Erinnerungen[2]) zu hören, wenn nicht die Zustimmung dieser Behörden schon von den Gesuchstellern beigebracht wird:

1. bei Bauten in der Umgebung von Besitzungen der Civilliste der k. Obersthofmeisterstab;

2. bei Bauten in der Umgebung von Privatbesitzungen des Königs die einschlägige Hofstelle;

3. bei Bauten in der Umgebung von Militäreigenthum die betreffende Militärbehörde;

4. bei Bauführungen an Staatsstraßen, öffentlichen Flüssen, Kanälen oder in der Nähe von Staatsgebäuden das betreffende Bauamt; bei Bauführungen an anderem civilärarialischen Eigenthum die betreffende Aufsichtsbehörde;

5. bei Bauten an Eisenbahneigenthum oder in einer Entfernung von weniger als 60 m vom nächstgelegenen Schienengeleise die einschlägige Eisenbahnbehörde;

6. bei Bauten in der Umgebung von Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst und von monumentalen Bauwerken die betreffende Aufsichtsbehörde;

7. bei Bauführungen an Stadtbächen und städtischen Kanälen der Stadtmagistrat München;

8. bei Bauten in Waldungen oder weniger als 437,8 m (1500 Fuß) von solchen entfernt, das einschlägige k. Forstamt[3]);

9. bei Theatern, Versammlungslokalen und bei Bauten für Betriebe mit besonders großer Feuersgefahr die k. Brandversicherungskammer und die Feuerpolizeibehörde;

10. bei Fabriken und gewerblichen Anlagen der k. Fabriken- und Gewerbeinspektor.

1) Nur bei genehmigungspflichtigen Bauvornahmen.
2) Die etwaigen Erinnerungen sind für die Baupolizeibehörde nicht bindend, doch können dieselben im Beschwerdewege (§§ 90 und 97) weiter verfolgt werden.
3) Gemäß Art. 47 des revidirten Forstgesetzes vom 28. März 1852, Gesetz- und Verordnungs-Blatt 1879 S. 1328.

§ 87.

Privatrechtliche Einsprüche.

Werden gegen ein polizeilich statthaftes Baugesuch Einsprüche aus Privatrechtstiteln erhoben, so hat die Lokalbaukommission eine gütliche Ausgleichung unter den Betheiligten zu versuchen und bei deren Erfolglosigkeit den baupolizeilichen Bescheid zu ertheilen, für Austragung jener Einsprüche aber den Rechtsweg vorzubehalten [1]).

1) es müßte denn sein, daß sowohl der Privatrechtstitel, als auch die Verletzung des Privatrechts vollkommen liquid wäre; in diesem Falle kann die Baupolizeibehörde die Genehmigung verweigern, da es nicht ihre Sache ist, offenbar zwecklose Genehmigungen zu ertheilen.

§ 88.

Gesundheitliche Fragen.

Bei allen Baugesuchen, bei welchen Fragen der Gesundheitspflege in Betracht kommen, ist vor der Sachbescheidung das Gutachten des zuständigen gesundheitspolizeilichen Organs einzuholen.

§ 89.

Baubescheide.

Die Beschlüsse über Baugesuche müssen schriftlich ausgefertigt werden [1]); im Falle der Genehmigung sind die allenfalls veranlaßten besonderen Anordnungen nicht blos durch deutliche Einzeichnung in die Pläne, sondern auch durch ausdrückliche Aufnahme in die Ausfertigung der Genehmigung kundzugeben.

1) Die Planausfertigung ist nach Ministerialentschließung vom 17. Oktober 1894 Nr. 18211 behufs Wahrung des Oberaufsichtsrechts nicht bloß dann auszusetzen, wenn eine Oberaufsichtsbeschwerde eingelegt ist, sondern schon dann, wenn ein betheiligter Nachbar in zweiter Instanz unterlegen ist, und zwar ist letzterenfalls eine 14tägige Frist zu gestatten.

§ 90.

Verständigung der Betheiligten.

Von der Erledigung eines Baugesuches sind außer dem Bauunternehmer auch die Nachbarn und die nach § 86 Betheiligten, insofern sich dieselben mit dem Baugesuche nicht durch Unterschrift des Planes oder in anderer Weise ausdrücklich einverstanden erklärt haben, zur Wahrung des Beschwerderechtes [1]) in Kenntniß zu setzen.

1) Vgl. § 97.

§ 91 [1]).

Beginn der Bauarbeiten.

I. Vor Zustellung des Baubescheides darf in der Regel [2]) weder mit der Aushebung des Grundes noch mit sonstigen Bauarbeiten begonnen werden.

II. Der Bauherr ist verpflichtet, vor dem Baubeginn der Lokalbaukommission den mit der Ausführung betrauten Baumeister namhaft zu machen, welcher hiefür sodann die Verantwortung zu übernehmen hat [3]).

III. Vor der Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Lokalbaukommission unter Zuziehung des Bauherrn und des mit der Ausführung betrauten Baumeisters für die Aussteckung der Baulinie und die Feststellung der Höhenlage Sorge zu tragen.

1) Bezüglich der nicht genehmigungspflichtigen Bauvornahmen vgl. § 13 Abs. II.

2) Ausnahmen nur mit Genehmigung der Lokalbaukommission. Vgl. aus dem mündlichen Vortrage des I. rechtsk. Bürgermeisters Borscht (Münchener Gemeindezeitung 1894 S. 1777): „Weiter findet sich noch eine Aenderung gegenüber den bisherigen Bestimmungen in § 91, welche sich auf die Aushebung des Baugrundes bezieht, insofern, als nach der bisherigen Bauordnung unter keinen Umständen mit der Aushebung des Baugrundes begonnen werden darf, bevor nicht der Baubescheid erlassen ist. Wir haben diese Bestimmung ersetzt durch eine Vorschrift, wonach es „in der Regel" nicht geschehen soll, um der Baupolizeibehörde eine Handhabe zu bieten, Ausnahmen bewilligen zu können, wenn es durch die Bedürfnisse gerechtfertigt erscheint."

3) Der Bauherr bleibt strafrechtlich mitverantwortlich, wenn nicht besondere Strafausschließungsgründe vorliegen.

§ 92 [1]).

I. Die ertheilte Baubewilligung [2]) wird unwirksam, wenn nicht innerhalb eines Jahres, vom Tage der Zustellung derselben an gerechnet, mit dem Baue begonnen, oder wenn die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen worden ist. Unwirksamkeit von Baubewilligungen.

II. In solchen Fällen kann, je nach Umständen, entweder eine neue Instruktion und Bescheidung des Gesuches stattfinden oder auch nach Konstatirung des unveränderten Fortbestandes der einschlägigen Verhältnisse die Erneuerung der Baugenehmigung durch die Lokalbaukommission auf ein weiteres Jahr ohne nochmalige Instruktion ausgesprochen werden [3]).

III. Die auf Grund unrichtiger Pläne ertheilte Baugenehmigung ist unwirksam und kann zu jeder Zeit zurückgenommen werden.

1) Vgl. § 12 Abs. II, wonach die ertheilte Baubewilligung auch in Folge Ablaufs einer bestimmten Zeit oder in Folge ausgesprochenen Widerrufs hinfällig werden kann.
Durch einen Besitzwechsel wird die Wirksamkeit der Baubewilligung nicht berührt.

2) Gleichzeitig mit der Baubewilligung wird auch eine etwa ertheilte Dispens (§ 83 Abs. III) unwirksam.

3) Die Verhandlungen sind gebührenpflichtig.

§ 93.

Werden während der Ausführung eines genehmigten Bauplanes solche Abänderungen beabsichtigt, welche zu ihrer Vornahme einer baupolizeilichen Genehmigung bedürfen würden, wenn sie an dem plangemäß hergestellten Bauwerke vorgenommen werden wollten, so müssen über diese Abweichungen neue Pläne oder Tekturen zu den bisherigen Plänen gefertigt und wie letztere nach entsprechender Instruktion der instanziellen Bescheidung unterstellt werden. Abweichungen vom Bauplane.

§ 94.

I. Die Lokalbaukommission ist berufen, den Vollzug der baupolizeilichen Vorschriften und Anordnungen zu überwachen, zu welchem Behufe das Duplikat des ge- Ueberwachung der Bauarbeiten.

nehmigten Planes stets auf der Baustelle bereit zu halten ist, und ist befugt, die nach Lage der Sache bezüglich der Bauausführung nöthigen Anordnungen zu erlassen.

II. [1]) Bei Zuwiderhandlungen, welche nach § 367 Ziff. 15 und § 368 Ziff. 3 und 8 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich, [2]) dann nach Art. 73 Abs. I und Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches [2]) mit Strafe bedroht sind, steht der Lokalbaukommission gemäß Art. 20 Abs. I und Art. 105 Abs. II des Polizeistrafgesetzbuches [2]) zu, vorbehaltlich der späteren Strafverfolgung, soweit nöthig, die Einstellung der Bauarbeiten und die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes zu verfügen. [3])

1) Abs. II ist auch auf nicht genehmigungspflichtige Bauten anwendbar. Vgl. § 13 Abs. II.

2) Die Bestimmungen s. im Anhange I bezw. II.

3) Die Strafverfolgung darf, wenn die Einstellung der Bauarbeiten bezw. die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes vorläufig verfügt wurde, nicht unterlassen werden.

Wird im Strafurtheile die Polizeibehörde nicht zur Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes ermächtigt, so muß die vorläufig getroffene Verfügung sofort aufgehoben werden.

Erfolgt die richterliche Ermächtigung zur Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes, so ist im Instanzenzuge Beschluß zu fassen, ob und in welchem Umfange von der Ermächtigung Gebrauch gemacht werden soll.

Dem Bauherrn ist unbenommen, durch ein Gesuch um nachträgliche Genehmigung der Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes vorzubeugen. Vgl. auch § 83 Anm. 6 litt. b.

§ 95.

Kontrole der Bauausführung.

Nach der Vollendung eines Neubaues oder einer der baupolizeilichen Genehmigung bedürfenden Bauarbeit an einem bestehenden Bau hat zur Kontrole der Planeinhaltung und der bauordnungsmäßigen Ausführung der Arbeiten eine Schlußbesichtigung durch einen Techniker der Lokalbaukommission einzutreten, an welche Behörde zu diesem Behufe Anzeige zu erstatten ist.

§ 96.

Beziehen neuer Wohnräume.

Die Zulässigkeit des Beziehens neu hergestellter Wohn-

ungen und Wohnungsräume bemißt sich nach den auf Grund des Art. 73 Abs. II des Polizeistrafgesetzbuches [1]) erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften. [2])

1) S. Anhang II.
2) S. Ergänzungsbändchen.

§ 97.

Beschwerden.

I. Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden. [1])

II. Das Beschwerderecht steht nicht nur den Bauunternehmern, sondern auch sämmtlichen Betheiligten zu. [2])

1) Es empfiehlt sich, die Beschwerden in allen Fällen bei der Lokalbaukommission einzureichen.
2) Nachbarn (§ 84 Anm. 1) und erinnerungsberechtigten Behörden (§ 86).

§ 98.

Kosten.

I. Die Kosten der Anfertigung und Revision der Pläne über Baulinien hat derjenige zu tragen, dem nach gegenwärtiger Verordnung die Vorlage solcher Pläne obliegt.[1])

II. Im Uebrigen fallen die Kosten des Verfahrens einschließlich der Kosten für die Anfertigung und Revision der Pläne über Bauführungen sowie für die Aussteckung der Baulinie und für die Kontrole der Bauführung dem Bauunternehmer zur Last.

III. Hinsichtlich der Gebührenpflicht der amtlichen Verhandlungen finden die Bestimmungen des Gesetzes über das Gebührenwesen vom $\frac{\text{18. August 1879}}{\text{26. Mai 1892}}$ (Gesetz- und Verordnungsblatt 1892 S. 490) Anwendung. Hienach besteht eine gesetzliche Gebührenfreiheit im Allgemeinen und abgesehen von den Fällen des Art. 3 Ziff. 2 und des Art. 194 des Gebührengesetzes nur für jene Amtshandlungen, welche unabhängig von dem Verschulden einer Partei im öffentlichen Interesse von Amtswegen[2]) gepflogen werden (Art. 3 Ziff. 1 l. c.).

IV. Kosten, welche durch unbegründete Einsprüche veranlaßt wurden, können demjenigen zur Last gelegt werden, welcher den Einspruch erhoben hat.

1) D. h. der Antragsteller.
2) Dahin gehören u. a. Verhandlungen über Baulinienfestsetzungen, welche im öffentlichen Interesse von Amtswegen oder auf Anregung der Gemeindebehörde stattfinden.

V.

Schlußbestimmungen.

§ 99.[1])

Baulinien und Bauten in Nachbargemeinden.

Die Pläne über Baulinien und Herstellung von Hauptgebäuden in den an den Burgfrieden der Stadt München angrenzenden Gemeinden sind durch das k. Bezirksamt vor der Bescheidung der Lokalbaukommission zur Erinnerungsabgabe [2]) mitzutheilen.[3])

1) § 99 bildet gewissermaßen eine auf die Nachbargemeinden Münchens beschränkte Ergänzungsbestimmung zur (allgemeinen) Bauordnung vom 31. Juli 1890 (vgl. 61 Abs. II der letzteren).
2) Vgl. § 15 Anm. 2.
3) Im Interesse der Betheiligten ist die Rückleitung der Pläne thunlichst zu beschleunigen.

§ 100.

Zeitliche Geltung der Bauordnungen.

Gegenwärtige Verordnung, durch welche die Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 3. April 1879 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 447) und die Königliche Verordnung vom 7. September 1894 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 545) aufgehoben werden, tritt am 1. September 1895 in Wirksamkeit.[1])

1) Baugesuche, welche noch unter der Herrschaft der früheren Münchener Bauordnung in den Einlauf der Lokalbaukommission gelangen, werden noch gemäß den früheren Bestimmungen verbeschieden.

München, den 29. Juli 1895.

Luitpold,
Prinz von Bayern,
des Königreiches Bayern Verweser.

Frhr. v. Feilitzsch.

Auf Allerhöchsten Befehl:
Der General-Sekretär:
Ministerialrath v. Kopplstätter.

Anhang.

I.

Bestimmungen des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich.

§ 330.

Wer bei der Leitung oder Ausführung eines Baues wider die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst dergestalt handelt, daß hieraus für Andere Gefahr entsteht, wird mit Geldstrafe bis zu neunhundert Mark oder mit Gefängniß bis zu Einem Jahre bestraft.

§ 367 Abs. I Ziff. 12 bis 15.

Mit Geldstrafe bis zu einhundertfunfzig Mark oder mit Haft wird bestraft:

12) wer auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen, auf Höfen, in Häusern und überhaupt an Orten, an welchen Menschen verkehren, Brunnen, Keller, Gruben, Oeffnungen oder Abhänge dergestalt unverdeckt oder unverwahrt läßt, daß daraus Gefahr für Andere entstehen kann;

13) wer trotz der polizeilichen Aufforderung es unterläßt, Gebäude, welche den Einsturz drohen, auszubessern oder niederzureißen;[1])

14) wer Bauten oder Ausbesserungen von Gebäuden, Brunnen, Brücken, Schleußen oder anderen Bauwerken vornimmt, ohne die von der Polizei[2]) ange-

---

1) Zuständig zur Aufforderung ist die Lokalbaukommission gemäß § 11 der Zuständigkeitsverordnung vom 4. Januar 1872, Reg.-Bl. S. 25; vgl. auch Art. 105 P.-St.-G.-B. **2)** Gemäß § 12 der in Anm. 1 angeführten Verordnung ist, soweit es sich um die Aufstellung oder Instandhaltung von Baugerüsten handelt, die Lokalbaukommission, in allen übrigen Fällen die

ordneten oder sonst erforderlichen Sicherungsmaßregeln[3]) zu treffen;[4])

15) wer als Bauherr, Baumeister oder Bauhandwerker[5]) einen Bau oder eine Ausbesserung, wozu die polizeiliche Genehmigung erforderlich ist,[6]) ohne diese Genehmigung[7]) oder mit eigenmächtiger Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplane[8]) ausführt oder ausführen läßt.[9])

§ 368 Ziff. 3, 4 und 8.

Mit Geldstrafe bis zu sechzig Mark oder mit Haft bis zu vierzehn Tagen wird bestraft:

3) wer ohne polizeiliche Erlaubniß eine neue Feuerstätte errichtet oder eine bereits vorhandene an einen anderen Ort verlegt;[10])

4) wer es unterläßt, dafür zu sorgen, daß die Feuerstätten in seinem Hause[11]) in baulichem und brandsicherem Zustande[12]) unterhalten, oder daß die Schornsteine zur rechten Zeit[13]) gereinigt werden;[14])

8) wer die polizeilich vorgeschriebenen Feuerlöschgeräthschaften überhaupt nicht oder nicht in brauchbarem

---

Polizeidirektion zuständig. **3)** zum Schutze von Personen oder Gegenständen. **4)** Strafrechtlich verantwortlich sind Bauherrn, Baumeister und Bauhandwerker. Vgl. auch Art. 105 P.-St.-G.-B. **5)** Baumeister und Bauhandwerker sind selbstständig neben dem Bauherrn verantwortlich und können sich nicht damit entschuldigen, daß ihnen der Mangel der Baugenehmigung unbekannt war. **6)** Vgl. Art. 2 Ziffer 11 des Polizeistrafgesetzbuchs und §§ 10 und 11 der Münchener Bauordnung. **7)** Vgl. § 91 Abs. I der Münchener Bauordnung. **8)** Als eigenmächtige Abweichung vom genehmigten Bauplane ist jede Nichtbefolgung „besonderer Anordnungen" im Sinne des § 16 Abs. I und des § 89 der Münchener Bauordnung strafbar. **9)** Vgl. Art. 105 des P.-St.-G.-B. **10)** S. § 11 Ziff. 4 der Münchener Bauordnung. Vgl. ferner Polizeistrafgesetzbuch Art. 105 (bezüglich der Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes) und Art. 131 (bez. der Dampfkessel). **11)** Strafrechtlich verantwortlich ist der Hauseigenthümer. **12)** Vgl. §§ 22 ff., 55 ff., 63 ff. der Münchener Bauordnung. **13)** Siehe die bezüglichen Bestimmungen im Ergänzungsbändchen. **14)** Vgl. Art. 105 P.-St.-G.-B.

Zustande hält oder andere feuerpolizeiliche Anordnungen [15]) nicht befolgt.

§ 369 Abs. I Ziffer 3.

Mit Geldstrafe bis zu einhundert Mark oder mit Haft bis zu vier Wochen werden bestraft:

3) Gewerbtreibende, welche in Feuer arbeiten, wenn sie die Vorschriften [16]) nicht befolgen, welche von der Polizeibehörde wegen Anlegung und Verwahrung ihrer Feuerstätten, sowie wegen der Art und der Zeit, sich des Feuers zu bedienen, erlassen sind.

II.

Bestimmungen des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. Dezember 1871

in der Fassung des Gesetzes vom 5. Mai 1890 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 223).

Art. 2 Ziff. 11, 14 und 16.

In Bezug auf die Zuständigkeit zur Erlassung der in Art. 1 bezeichneten allgemeinen Vorschriften für die im Strafgesetzbuche für das Deutsche Reich behandelten Materien wird bestimmt:

11) in wie weit in dem Falle des § 367 Ziff. 15 für die Führung oder Ausbesserung eines Baues polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, wird durch Verordnung bestimmt;

14) in Bezug auf § 368 Ziff. 8 werden die Anordnungen über die polizeilich vorgeschriebenen Feuerlöschgeräthschaften, sowie die Feuerlöschordnungen durch districts- oder ortspolizeiliche Vorschriften, sonstige feuerpolizeiliche Anordnungen durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift erlassen;

16) die in § 369 Ziff. 3 vorgesehenen Vorschriften über die Anlegung und Verwahrung der Feuerstätten von Gewerbetreibenden, welche in Feuer arbeiten, sowie über die Art und Zeit, sich des Feuers zu bedienen,

---

15) Vgl. Art. 2 Ziff. 14 P.-St.-G.-B. **16)** Vgl. Art. 2 Ziff. 16 P.-St.-G.-B.

können durch Verordnung, ober- oder ortspolizeiliche Vorschriften erlassen werden.

Art. 16.

Unterläßt Jemand innerhalb der dafür bestimmten Zeit dasjenige zu thun, was ihm auf Grund eines wegen einer Uebertretung ergangenen rechtskräftigen Strafurtheils durch die zuständige Polizeibehörde auferlegt worden ist, so ist letztere befugt, diese Handlung auf Kosten des Ungehorsamen vornehmen zu lassen und, vorbehaltlich seiner Verpflichtung zum Ersatze des etwa verursachten Schadens, den von ihr festgestellten Kostenaufwand nach den gesetzlichen Bestimmungen über Beitreibung von Untersuchungskosten . . . . von demselben zu erheben.

Art. 18.

I. Ist in den Fällen, in welchen nach dem gegenwärtigen Gesetzbuche die Einziehung einzelner Sachen oder die Schließung einer Anstalt zulässig ist, die Verfolgung oder Verurtheilung einer bestimmten Person nicht ausführbar[17]), so können die bezeichneten Maßnahmen von dem Richter selbstständig erkannt werden.

II. Unter denselben Voraussetzungen kann der Richter selbstständig aussprechen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die in den Art. 73 Abs. III, 105 Abs. I . . . . . . vorgesehenen Verfügungen zu erlassen.

Art. 20 Abs. I.

In Fällen, welche mit Strafe gesetzlich bedroht sind, ist die zuständige Polizeibehörde, vorbehaltlich der späteren Strafverfolgung, soweit nöthig, zur vorläufigen Einschreitung befugt.[18])

Art. 73.

I. Wer den Verordnungen, ober- oder ortspolizeilichen Vorschriften[13]) . . . über Anlage, Einrichtung oder Abänderung, sowie über Entleerung und bauliche Instandhaltung von

17) z. B. wegen Verjährung, wegen Abwesenheit, Ablebens oder Unbekanntheit des Thäters, wegen Zurechnungsunfähigkeit desselben **18)** Vgl. § 94 Abs. II der Münchener Bauordnung.

Abtritten, Dung- und Versitzgruben in Wohngebäuden oder in unmittelbarer Nähe von Wohnungen, Brunnen oder Brunnquellen zuwiderhandelt, wird an Geld bis zu fünfundvierzig Mark gestraft.

II. Gleicher Strafe unterliegt, wer den ortspolizeilichen Vorschriften [13]) über das Beziehen neuhergestellter Wohnungen oder Wohnungsräume [19]) zuwiderhandelt.

III. Im Falle des Abs. I hat der Richter zu erkennen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes zu verfügen.

IV. Die nach Maßgabe des gegenwärtigen Artikels erkannten Geldstrafen fließen zu zwei Drittheilen in die Armencasse des Ortes der Uebertretung.

Art. 101.

I. In den Landestheilen rechts des Rheins werden Bauherrn, Baumeister und Bauhandwerker an Geld bis zu einhundertfünfzig Mark oder mit Haft gestraft, wenn sie bei einem Neubau oder einer Baureparatur die festgesetzte Baulinie willkürlich abändern oder den in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründeten baupolizeilichen Anordnungen zuwiderhandeln.[20])

II. Baupolizeiliche Vorschriften dürfen, vorbehaltlich der Bestimmung des folgenden Absatzes, nur zu dem Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung, sowie der Gesundheit erlassen werden.

III. Für Städte von mehr als 20,000 Seelen können im Interesse der Verschönerung baupolizeiliche Anordnungen durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift getroffen werden. Die hierauf gegründeten Abänderungen des Bauplanes dürfen jedoch die Kosten der Bauführung nicht vermehren.

Art. 103.

Baumeister und Bauhandwerker, welche die durch ortspolizeiliche Vorschriften [21]) festgesetzten besonderen Verpflicht-

---

19) „Wohnungen und Wohnungsräume" sind alle zum Aufenthalte von Menschen benützten Räumlichkeiten. **20)** Die betreffenden ortspolizeilichen Vorschriften s. im Ergänzungsbändchen. Vgl. auch Art. 105. **21)** S. Ergänzungsbändchen.

ungen ihres Berufes über Anzeige unternommener Bauten und Bauarbeiten vernachlässigen, unterliegen einer Geldstrafe bis zu fünfundvierzig Mark.

Art. 104.

I. Obrigkeitlich aufgestellte Sachverständige, welche die ihnen obliegende Untersuchung eines Baues mit Gefahr für Personen oder fremdes Eigenthum fahrlässiger Weise versäumen, werden, insoferne nicht disciplinäre Ahndung stattfindet, an Geld bis zu neunzig Mark gestraft.[22])

II. Gleicher Strafe unterliegen andere Sachverständige, welche nach übernommenem obrigkeitlichen Auftrage die Untersuchung eines Baues mit Gefahr für Personen oder fremdes Eigenthum fahrlässiger Weise versäumen.

Art. 105.

I. In den Fällen des § 367 Ziff. 13—15 und § 368 Ziff. 3 und 4 des St.-G.-B. für das Deutsche Reich und der Art. 101 und 102 des gegenwärtigen Gesetzes hat der Richter im Strafurtheile[23]) auszusprechen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist,[24]) die Beseitigung des ordnungswidrigen[25]) Zustandes anzuordnen und zu diesem Zwecke die Sicherstellung, Abänderung, den gänzlichen oder

---

22) Vgl. § 94 Abs. I und § 95 der Münchener Bauordnung. **23)** Vgl. übrigens Art. 18 des Polizeistrafgesetzbuchs. **24)** Hiezu bestimmt § 25 Abs. II der Zuständigkeitsverordnung vom 4. Januar 1872 (Reg.-Bl. S. 25): „In München steht diese Berechtigung in den Fällen des § 367 Ziff. 13 und 15, dann § 368 Ziff. 3, sowie des Art. 101 der Lokalbaukommission zu; in den Fällen des § 367 Ziff. 14 ist die Polizeidirektion und Lokalbaukommission und in den Fällen des § 368 Ziff. 4 die Lokalbaukommission und der Magistrat nach Maßgabe der über den Wirkungskreis dieser Behörden bestehenden allgemeinen Bestimmungen zuständig.“ Vgl. § 21 der Verordnung, die Ausscheidung der Zuständigkeiten der Polizeidirektion, des Magistrates und der Lokalbaukommission München bezüglich der Polizei- und Distriktsverwaltung betr., vom 2. Oktober 1869 (Reg.-Bl. S. 1881). **25)** Ordnungswidrig ist nicht blos ein gegen die materiellen, sondern auch ein lediglich gegen die formellen Bauvorschriften verstoßender (weil ohne Genehmigung oder abweichend vom genehmigten Plane hergestellter) Zustand.

theilweisen Abbruch des betreffenden Bauwerkes oder der betreffenden Vorrichtung zu verfügen.[26])

II. Besteht Gefahr auf dem Verzuge, so ist die Polizeibehörde berechtigt, die im vorstehenden Absatze bezeichneten Maßregeln, vorbehaltlich der Strafverfolgung, sofort vorzukehren.

Art. 131 Abs. I.

Wer den Verordnungen über Prüfung . . . . . und Gebrauch von Dampf= und anderen sicherheitsgefährlichen Maschinen und dazu gehörigen Vorrichtungen und Leitungsröhren zuwiderhandelt, wird an Geld bis zu einhundertfünfzig Mark gestraft[27]).

III.

Bestimmungen der Reichsgewerbeordnung

in der Fassung des Reichsgesetzes vom 1. Juli 1883 (Reichsgesetzbl. S. 177).

§ 16.

I. Zur Errichtung von Anlagen, welche durch die örtliche Lage oder die Beschaffenheit der Betriebsstätte für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachtheile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können, ist die Genehmigung der nach den Landesgesetzen zuständigen Behörde erforderlich.[28])

II. Es gehören dahin:

Schießpulverfabriken, Anlagen zur Feuerwerkerei und zur Bereitung von Zündstoffen aller Art, Gasbereitungs= und Gasbewahrungsanstalten, Anstalten zur Destillation von Erdöl, Anlagen zur Bereitung von

---

26) Vgl. Anm. 3 zu § 94 der Münchener Bauordnung. **27)** Vgl. §§ 24, 25 und 147 der Reichsgewerbeordnung. Statt weiterer Bemerkungen wird hier lediglich auf „die Bestimmungen über die Anlegung und den Betrieb von Dampfkesseln und Dampfgefäßen in Bayern“ von Fr. Brettreich (München, 1894) verwiesen. **28)** In München die Lokalbaukommission; Vollzugsverordnung vom 29. März 1892 zur Reichsgewerbeordnung (Ges.= und Verordn.=Bl. S. 61) § 6.

Braunkohlentheer, Steinkohlentheer und Koaks, sofern sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, Glas- und Rußhütten, Kalk-, Ziegel- und Gypsöfen, Anlagen zur Gewinnung roher Metalle, Röstöfen, Metallgießereien, sofern sie nicht bloße Tiegelgießereien sind, Hammerwerke, chemische Fabriken aller Art, Schnellbleichen, Firnißsiedereien, Stärkefabriken, mit Ausnahme der Fabriken zur Bereitung von Kartoffelstärke, Stärkesyrupsfabriken, Wachstuch-, Darmsaiten-, Dachpappen- und Dachfilzfabriken, Leim-, Thran- und Seifensiedereien, Knochenbrennereien, Knochendarren, Knochenkochereien und Knochenbleichen, Zubereitungsanstalten für Thierhaare, Talgschmelzen, Schlächtereien, Gerbereien, Abdeckereien, Poudretten- und Düngpulverfabriken, Stauanlagen für Wassertriebwerke (§ 23), Hopfen-Schwefeldörren, Asphaltkochereien und Pechsiedereien, soweit sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, Strohpapierstoffabriken, Darmzubereitungsanstalten, Fabriken, in welchen Dampfkessel oder andere Blechgefäße durch Vernieten hergestellt werden, Kalifabriken und Anstalten zum Imprägniren von Holz mit erhitzten Theerölen, Kunstwollefabriken, Anlagen zur Herstellung von Celluloid und Dégrasfabriken, Fabriken, in welchen Röhren aus Blech durch Vernieten hergestellt werden, Anlagen zur Erbauung eiserner Schiffe, zur Herstellung eiserner Brücken oder sonstiger eiserner Baukonstruktionen, Anlagen zur Destillation oder zur Verarbeitung von Theer und von Theerwasser, Anlagen, in welchen aus Holz oder ähnlichem Fasermaterial auf chemischem Wege Papierstoff hergestellt wird (Cellulosefabriken), Anlagen, in welchen Albuminpapier hergestellt wird, Anstalten zum Trocknen und Einsalzen ungegerbter Thierfelle, Verbleiungs-, Verzinnungs- und Verzinkungsanstalten.

III. Das vorstehende Verzeichniß kann, je nach Eintritt oder Wegfall der im Eingang gedachten Voraussetzung, durch Beschluß des Bundesraths, vorbehaltlich

der Genehmigung des nächstfolgenden Reichstags, abgeändert werden.[29])

§ 17.

I. Dem Antrage auf die Genehmigung einer solchen Anlage müssen die zur Erläuterung erforderlichen Zeichnungen und Beschreibungen beigefügt werden.

II. Ist gegen die Vollständigkeit dieser Vorlagen nichts zu erinnern, so wird das Unternehmen mittelst einmaliger Einrückung in das zu den amtlichen Bekanntmachungen der Behörde (§ 16) bestimmte Blatt zur öffentlichen Kenntniß gebracht, mit der Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen die neue Anlage binnen 14 Tagen anzubringen. Die Frist nimmt ihren Anfang mit Ablauf des Tages, an welchem das die Bekanntmachung enthaltende Blatt ausgegeben worden, und ist für alle Einwendungen, welche nicht auf privatrechtlichen Titeln beruhen, präklusivisch.

§ 18.

Werden keine Einwendungen angebracht, so hat die Behörde zu prüfen, ob die Anlage erhebliche Gefahren, Nachtheile oder Belästigungen für das Publikum herbeiführen könne. Auf Grund dieser Prüfung, welche sich zugleich auf die Beachtung der bestehenden bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften erstreckt, ist die Genehmigung zu versagen, oder, unter Festsetzung der sich als nöthig ergebenden Bedingungen, zu ertheilen. Zu den letzteren gehören auch diejenigen Anordnungen, welche zum Schutze der Arbeiter gegen Gefahr für Gesundheit und Leben nothwendig sind. Der Bescheid ist schriftlich auszufertigen und muß die festgesetzten Bedingungen enthalten; er muß mit Gründen versehen sein, wenn die

29) Die seit der Neuredaktion der Reichsgewerbeordnung vom 1. Juli 1883 erfolgten Abänderungen des Verzeichnisses der genehmigungspflichtigen Anlagen (Reichsgesetzblatt 1884 S. 118; 1885 S. 2, 8, 92; 1886 S. 28, 68, 204; 1887 S. 4; 1888 S. 218; 1889 S. 1) sind in vorstehendem Abdrucke berücksichtigt.

Genehmigung versagt oder nur unter Bedingungen ertheilt wird.

§ 19.

I. Einwendungen, welche auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen, sind zur richterlichen Entscheidung zu verweisen, ohne daß von der Erledigung derselben die Genehmigung der Anlage abhängig gemacht wird.

II. Andere Einwendungen dagegen sind mit den Parteien vollständig zu erörtern. Nach Abschluß dieser Erörterung erfolgt die Prüfung und Entscheidung nach den im § 18 enthaltenen Vorschriften. Der Bescheid ist sowohl dem Unternehmer, als dem Widersprechenden zu eröffnen.

§ 20.

I. Gegen den Bescheid ist Rekurs an die nächstvorgesetzte Behörde [30]) zulässig, welcher bei Verlust desselben binnen vierzehn Tagen, vom Tage der Eröffnung des Bescheides an gerechnet, gerechtfertigt werden muß.

II. Der Rekursbescheid ist den Parteien schriftlich zu eröffnen und muß mit Gründen versehen sein.

§ 22.

I. Die durch unbegründete Einwendungen erwachsenden Kosten fallen dem Widersprechenden, alle übrigen Kosten, welche durch das Verfahren entstehen, dem Unternehmer zur Last.

II. In den Bescheiden über die Zulässigkeit der neuen Anlage wird zugleich die Vertheilung der Kosten festgesetzt.

§ 23.

I. Bei den Stauanlagen für Wassertriebwerke sind außer den Bestimmungen der §§ 17 bis 22 die dafür bestehenden landesgesetzlichen Vorschriften anzuwenden. [31])

II. Der Landesgesetzgebung bleibt vorbehalten, für solche Orte, in welchen öffentliche Schlachthäuser in genügendem Umfange vorhanden sind oder errichtet werden,

---

30) Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern.
31) Wasserbenützungsgesetz vom 28. Mai 1852, Art. 73 ff.

die fernere Benutzung bestehender und die Anlage neuer Privat-Schlächtereien zu untersagen.

III. Der Landesgesetzgebung bleibt ferner vorbehalten, zu verfügen, inwieweit durch Ortsstatuten darüber Bestimmung getroffen werden kann, daß einzelne Ortstheile vorzugsweise zu Anlagen der in § 16 erwähnten Art zu bestimmen, in anderen Ortstheilen aber dergleichen Anlagen entweder gar nicht oder nur unter besonderen Beschränkungen zuzulassen sind.

§ 24[32]).

I. Zur Anlegung von Dampfkesseln, dieselben mögen zum Maschinenbetriebe bestimmt sein oder nicht, ist die Genehmigung der nach den Landesgesetzen zuständigen Behörde erforderlich. Dem Gesuche sind die zur Erläuterung erforderlichen Zeichnungen und Beschreibungen beizufügen.

II. Die Behörde hat die Zulässigkeit der Anlage nach den bestehenden bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften, sowie nach denjenigen allgemeinen polizeilichen Bestimmungen zu prüfen, welche von dem Bundesrath über die Anlegung von Dampfkesseln erlassen werden. Sie hat nach dem Befunde die Genehmigung entweder zu versagen, oder unbedingt zu ertheilen, oder endlich bei Ertheilung derselben die erforderlichen Vorkehrungen und Einrichtungen vorzuschreiben.

III. Bevor der Kessel in Betrieb genommen wird, ist zu untersuchen, ob die Ausführung den Bestimmungen der ertheilten Genehmigung entspricht. Wer vor dem Empfange der hierüber auszufertigenden Bescheinigung den Betrieb beginnt, hat die im § 147 angedrohte Strafe verwirkt.

IV. Die vorstehenden Bestimmungen gelten auch für bewegliche Dampfkessel.

V. Für den Rekurs und das Verfahren über denselben gelten die Vorschriften der §§ 20 und 21.

32) Vgl. auch Art. 131 Abs. I P. St. G. B. und die in Anm. 27 angeführte Zusammenstellung der Bestimmungen über Dampfkessel ꝛc. von Brettreich.

§ 25.

I. Die Genehmigung zu einer der in den §§ 16 und 24 bezeichneten Anlagen bleibt so lange in Kraft, als keine Aenderung in der Lage oder Beschaffenheit der Betriebsstätte vorgenommen wird, und bedarf unter dieser Voraussetzung auch dann, wenn die Anlage an einen neuen Erwerber übergeht, einer Erneuerung nicht. Sobald aber eine Veränderung der Betriebsstätte vorgenommen wird, ist dazu die Genehmigung der zuständigen Behörde nach Maßgabe der §§ 17 bis 23 einschließlich, beziehungsweise des § 24 nothwendig. Eine gleiche Genehmigung ist erforderlich bei wesentlichen Veränderungen in dem Betriebe einer der im § 16 genannten Anlagen. Die zuständige Behörde kann jedoch auf Antrag des Unternehmers von der Bekanntmachung (§ 17) Abstand nehmen, wenn sie die Ueberzeugung gewinnt, daß die beabsichtigte Veränderung für die Besitzer oder Bewohner benachbarter Grundstücke oder das Publikum überhaupt neue oder größere Nachtheile, Gefahren oder Belästigungen, als mit der vorhandenen Anlage verbunden sind, nicht herbeiführen werde.

II. Diese Bestimmungen finden auch auf gewerbliche Anlagen (§§ 16 und 24) Anwendung, welche bereits vor Erlaß dieses Gesetzes bestanden haben.

§ 26.

Soweit die bestehenden Rechte zur Abwehr benachtheiligender Einwirkungen, welche von einem Grundstücke aus auf ein benachbartes Grundstück geübt werden, dem Eigenthümer oder Besitzer des letzteren eine Privatklage gewähren, kann diese Klage einer mit obrigkeitlicher Genehmigung errichteten gewerblichen Anlage gegenüber niemals auf Einstellung des Gewerbebetriebes, sondern nur auf Herstellung von Einrichtungen, welche die benachtheiligende Einwirkung ausschließen, oder, wo solche Einrichtungen unthunlich oder mit einem gehörigen Betriebe des Gewerbes unvereinbar sind, auf Schadloshaltung gerichtet werden.

§ 27.

Die Errichtung oder Verlegung solcher Anlagen, deren Betrieb mit ungewöhnlichem Geräusch verbunden ist, muß, sofern sie nicht schon nach den Vorschriften der §§ 16 bis 25 der Genehmigung bedarf, der Ortspolizeibehörde angezeigt werden. Letztere hat, wenn in der Nähe der gewählten Betriebsstätte Kirchen, Schulen oder andere öffentliche Gebäude, Krankenhäuser oder Heilanstalten vorhanden sind, deren bestimmungsmäßige Benutzung durch den Gewerbebetrieb auf dieser Stelle eine erhebliche Störung erleiden würde, die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde darüber einzuholen, ob die Ausübung des Gewerbes an der gewählten Betriebsstätte zu untersagen oder nur unter Bedingungen zu gestatten sei.

§ 49.

I. Bei Ertheilung der Genehmigung zu einer Anlage der in den §§ 16 und 24 bezeichneten Arten, imgleichen zur Anlegung von Privat-Kranken-, Privat-Entbindungs- und Privat-Irrenanstalten, zu Schauspielunternehmungen, sowie zum Betriebe der im § 33 gedachten Gewerbe, kann von der genehmigenden Behörde den Umständen nach eine Frist festgesetzt werden, binnen welcher die Anlage oder das Unternehmen bei Vermeidung des Erlöschens der Genehmigung begonnen und ausgeführt, und der Gewerbebetrieb angefangen werden muß. Ist eine solche Frist nicht bestimmt, so erlischt die ertheilte Genehmigung, wenn der Inhaber nach Empfang derselben ein ganzes Jahr verstreichen läßt, ohne davon Gebrauch zu machen.

II. Eine Verlängerung der Frist kann von der Behörde bewilligt werden, sobald erhebliche Gründe nicht entgegenstehen.

III. Hat der Inhaber einer solchen Genehmigung seinen Gewerbebetrieb während eines Zeitraums von drei Jahren eingestellt, ohne eine Fristung nachgesucht und erhalten zu haben, so erlischt dieselbe.

IV. Für die im § 16 aufgeführten Anlagen darf die nachgesuchte Fristung so lange nicht versagt werden, als

wegen einer durch Erbfall oder Konkurserklärung entstandenen Ungewißheit über das Eigenthum an einer Anlage oder in Folge höherer Gewalt der Betrieb entweder gar nicht oder nur mit erheblichem Nachtheile für den Inhaber oder Eigenthümer der Anlage stattfinden kann.

V. Das Verfahren für die Fristung ist dasselbe, wie für die Genehmigung neuer Anlagen.

§ 51.

I. Wegen überwiegender Nachtheile und Gefahren für das Gemeinwohl kann die fernere Benutzung einer jeden gewerblichen Anlage durch die höhere Verwaltungsbehörde zu jeder Zeit untersagt werden. Doch muß dem Besitzer alsdann für den erweislichen Schaden Ersatz geleistet werden.

II. Gegen die untersagende Verfügung ist der Rekurs zulässig; wegen der Entschädigung steht der Rechtsweg offen.

§ 147 Abs. I Ziff. 2 und Abs. III.

I. Mit Geldstrafe bis zu dreihundert Mark und im Unvermögensfalle mit Haft wird bestraft:

2) wer eine gewerbliche Anlage, zu der mit Rücksicht auf die Lage oder Beschaffenheit der Betriebsstätte oder des Lokals eine besondere Genehmigung erforderlich ist (§§ 16 und 24), ohne diese Genehmigung errichtet, oder die wesentlichen Bedingungen, unter welchen die Genehmigung ertheilt worden, nicht innehält, oder ohne neue Genehmigung eine wesentliche Veränderung der Betriebsstätte oder eine Verlegung des Lokals oder eine wesentliche Veränderung in dem Betriebe der Anlage vornimmt.

III. In dem Falle zu 2 kann die Polizeibehörde die Wegschaffung der Anlage oder die Herstellung des den Bedingungen entsprechenden Zustandes derselben anordnen.

Sachregister.

Die Ziffern beziehen sich auf die Seiten.

G.

V.

W.

Buchdruckerei Kastner & Lossen, München, Finkenstraße 2.